MINISTERIO DEL INTERIOR

La Habitacion Popular

BOLETIN DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

BUENOS AIRES - 2 AL 7 DE OCTUBRE DE 1939

AÑO V JULIO - SETIEMBRE 1939 Nº 20

La

Habitación Popular

BOLETIN

DE LA

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Ley 9677

« *Nunca se insistirá lo bastante sobre la importancia social del alojamiento, por más que ella haya sido demostrada hasta la saciedad* ». (CARLOS GIDE, *Las Instituciones de Progreso Social*).

LA HABITACION POPULAR

BOLETIN OFICIAL DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

PUBLICACION TRIMESTRAL

AÑO V — JULIO - SETIEMBRE 1939 — No. 20

SUMARIO

REGISTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL Nº 64.286

REDACCION Y ADMINISTRACION: SAN JUAN 250 - BUENOS AIRES

Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular

Las naciones americanas se disponen a fijar las bases para una política social de trascendencia. Se trata de determinar en qué medida y cómo es posible satisfacer el legítimo derecho de las clases pobres de la población a un alojamiento digno de su condición humana. No es el caso de hacer filantropía. Cuando se plantea en términos perentorios la solución de este pavoroso problema, se exige el cumplimiento de un deber elemental de justicia. Si se acepta, como no puede menos de aceptarse, que el bien común de la colectividad es el fin del Estado — tal la doctrina tradicional — no podrá negarse que ese destino no se cumplirá debidamente mientras buena parte de la población arrastre una existencia miserable, y millares de familias no sepan, apretujadas en la sordidez de un conventillo, del cálido ambiente del hogar, pilar vigoroso del orden social.

La Argentina, que ha dicho ya por boca del Jefe del Estado de su firme propósito de afrontar resueltamente la cuestión, no puede menos que acoger gustosa y honrada la celebración del Congreso en Buenos Aires. Y la Comisión Nacional de Casas Baratas — órgano oficial en la materia — formula sus mejores votos por el buen éxito de la Asamblea y porque de sus resultas pueda decirse en verdad: " casas para los pobres, imperativo de los gobiernos de América ".

BUENOS AIRES, DOS AL SIETE DE

OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE

LA COMISIÓN NACIONAL DE CASAS BARATAS

(LEY 9677)

Síntesis de la labor desde la fecha de su constitución,
Noviembre de 1915, hasta Agosto de 1939

CONTRIBUCION AL PRIMER CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

SUMARIO. — I: Consideraciones previas. - II: Obra práctica realizada. - III: Acción de estudio y fomento de la vivienda económica. - IV: Salarios que ganan los obreros. - V: Tipo de vivienda más conveniente. - VI: Régimen legal. - VII: Reformas a la ley 9677, propuestas al P. E. por la Comisión Nacional de Casas Baratas. - VIII: Apreciación de la obra realizada. - IX: La obra realizada y las necesidades reales en materia de viviendas.

I

CONSIDERACIONES PREVIAS

La Comisión Nacional de Casas Baratas fué creada por ley 9677, de octubre 5 de 1915, quedando constituída en su sesión inaugural del 15 de noviembre del mismo año.

Sus primeras actividades se encaminaron hacia el estudio e interpretación de su ley orgánica, orientando su acción en el sentido de realizar una obra eficaz de mejoramiento social, acorde con los propósitos que la inspiraron, elocuentemente exteriorizados en la discusión parlamentaria. Para ello, consideró necesaria la acción conjunta del Estado y de la iniciativa privada. Empero, ha comprendido que tratándose de la construcción de viviendas para la clase típicamente obrera — que debe considerarse como la finalidad primordial de la ley — es de la acción oficial de quien debe esperarse la solución del problema. La experiencia le ha demostrado que la iniciativa privada no invierte sino por excepción capitales en la construcción de viviendas obreras.

Desde el principio conceptuó que la acción a desarrollar debía extenderse a todo el territorio de la República, no obstante que la ley la limitase a la Capital federal y Territorios nacionales. Las jiras de estudio realizadas por sus miembros al interior del país la ratificaron plenamente en su pensamiento inicial. Ello la movió a solicitar reiteradamente a los

poderes públicos la extensión de los beneficios de la ley a todo el territorio nacional y la inversión de cuantiosas sumas para remediar el angustioso problema social que plantea la vivienda insalubre.

En lo que respecta a los resultados de la obra realizada, puede señalar con satisfacción la influencia bienhechora que las viviendas construídas han tenido en la vida y costumbres de sus ocupantes. Salidos muchos de éstos de ambientes de miseria, física y moralmente malsanos, han encontrado en las casas de la ley 9677 el indispensable medio salvador. Quienquiera visite alguno de sus barrios, o una de sus colectivas, y se ponga en contacto con sus habitantes, podrá comprobar que reina en ellos un clima sano desde cualquier punto de vista que los contemple.

Pero si ese es el beneficio palpable que de tales casas reciben los que proceden de ambientes de miseria, no menos real es el que alcanza a aquellos que, formados en ambientes de abundancia, se ven en un momento dado caídos en desgracia; la vivienda económica les ofrece, entonces, un modesto pero decoroso albergue, y los salva del abismo. Y lo que decimos de los dos extremos — miseria y abundancia — es valedero, en su grado, para las situaciones intermedias.

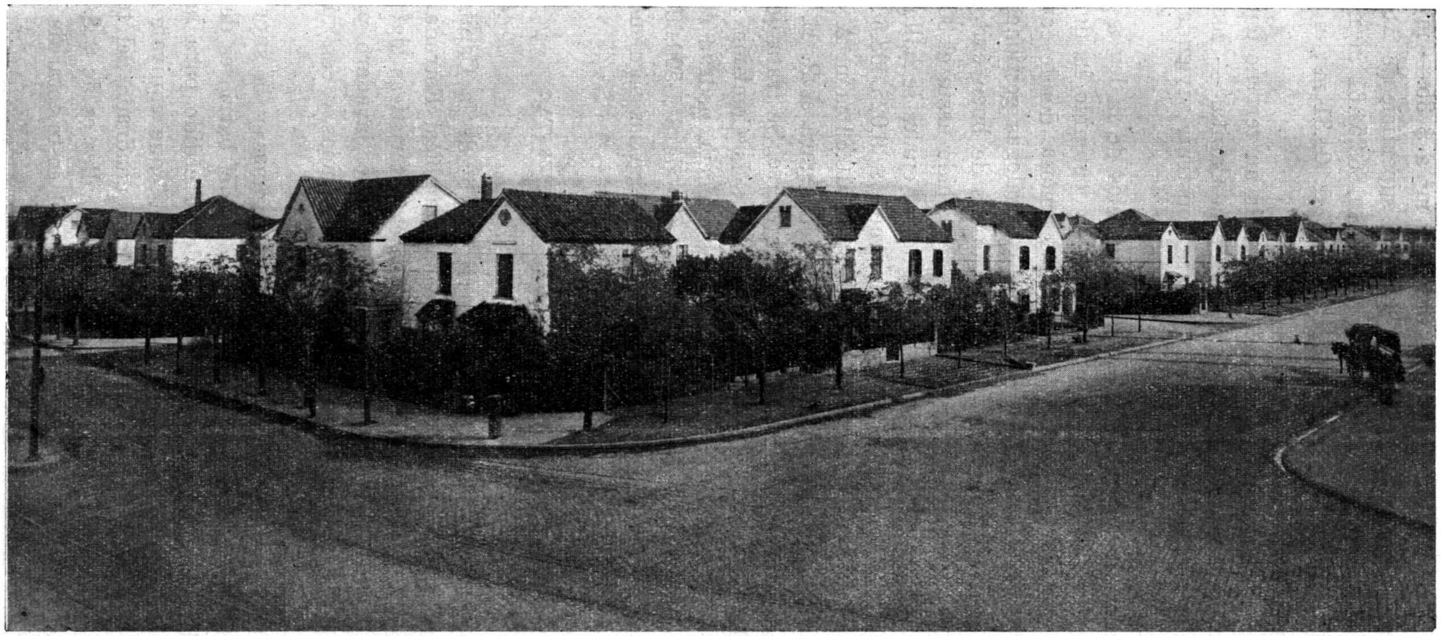
Todo ello da la medida de la importancia social de la ley 9677.

II

Obra práctica realizada

La Comisión comienza su obra práctica mediante la adquisición de terrenos apropiados para las construcciones que proyecta. Para ello abre un registro de proposiciones de venta. Clasifica y selecciona las mejores tierras ofrecidas, en base a su ubicación y precios, y solicita el concurso del Banco Hipotecario Nacional para la tasación de los que considera más convenientes.

Inicia las gestiones de compra y formaliza las siguientes: el terreno ubicado entre las calles Juan Bautista Alberdi, Lacarra, Directorio y Av. Olivera, con una superficie de 182.139.19 m^2, por la suma de $ 734.400.— m/n; el terreno Asamblea y José María Moreno, con una superficie de 53.181.55 m^2, comprado a razón de $ 5.00 m/n el m^2, o sea un total de $ 265.907.75 m/n, más $ 5.704.36 m/n por dos cuotas de adoquinado de las que se hizo cargo, lo que hace un total de $ 271.612.— m/n; el terreno próximo a la Av. San Martín, con una superficie de 46.488.75 m^2, a razón de $ 5.20 m/n el m^2, sobre el parque de la Facultad de Agronomía y Veterinaria; el terreno sobre la Av. Caseros y



Barrio Parque « J. F. CAFFERATA » - Av. Asamblea y calles José Ma. Moreno, Estrada y Riglos.

24 de Noviembre, con una extensión de 2.976 m² a $ 35.— m/n el m²; el terreno calle Balcarce y San Juan, con una superficie de 2.610.45 m², adquirido en remate público por la suma de $ 186.254.61 m/n; y el terreno calle Defensa 767, con una superficie de 1.304.31 m², al precio de $ 151.500.— m/n.

Actualmente la Comisión ha resuelto adquirir un terreno de unos 3 a 5 mil m² en la circunscripción 4ª (Boca) de la Capital — zona de máxima concentración de conventillos — para construir viviendas destinadas a obreros y empleados de escasos recursos.

Como primer paso para extender los beneficios de la ley a los Territorios nacionales, la Comisión ha gestionado y obtenido la donación de la manzana 104 del ejido de la ciudad de Formosa, donde construirá a la brevedad posible viviendas para obreros. Análogas gestiones se están realizando en otros Territorios, con perspectivas de buen éxito.

La ley 9677 tiene acreditados por capital recibido hasta el 30 de junio de 1939 la suma de $ 10.010.579.41 m/n, de los cuales se hallan invertidos en propiedades, terrenos y construcciones, $ 9.025.568.58 m/n, lo que da un margen efectivo disponible de $ 985.010.83 m/n. A esta suma debe agregarse la de $ 700.000.— m/n que entregará el P. E. a medida que lo exijan las nuevas construcciones a realizarse. Se trata de un saldo de la partida de $ 1.000.000.— m/n asignada a la Comisión por la ley de presupuesto Nº 12.574, anexo L. En consecuencia, podrán emprenderse nuevas construcciones por valor de algo más de $ 1.500.000.— m/n.

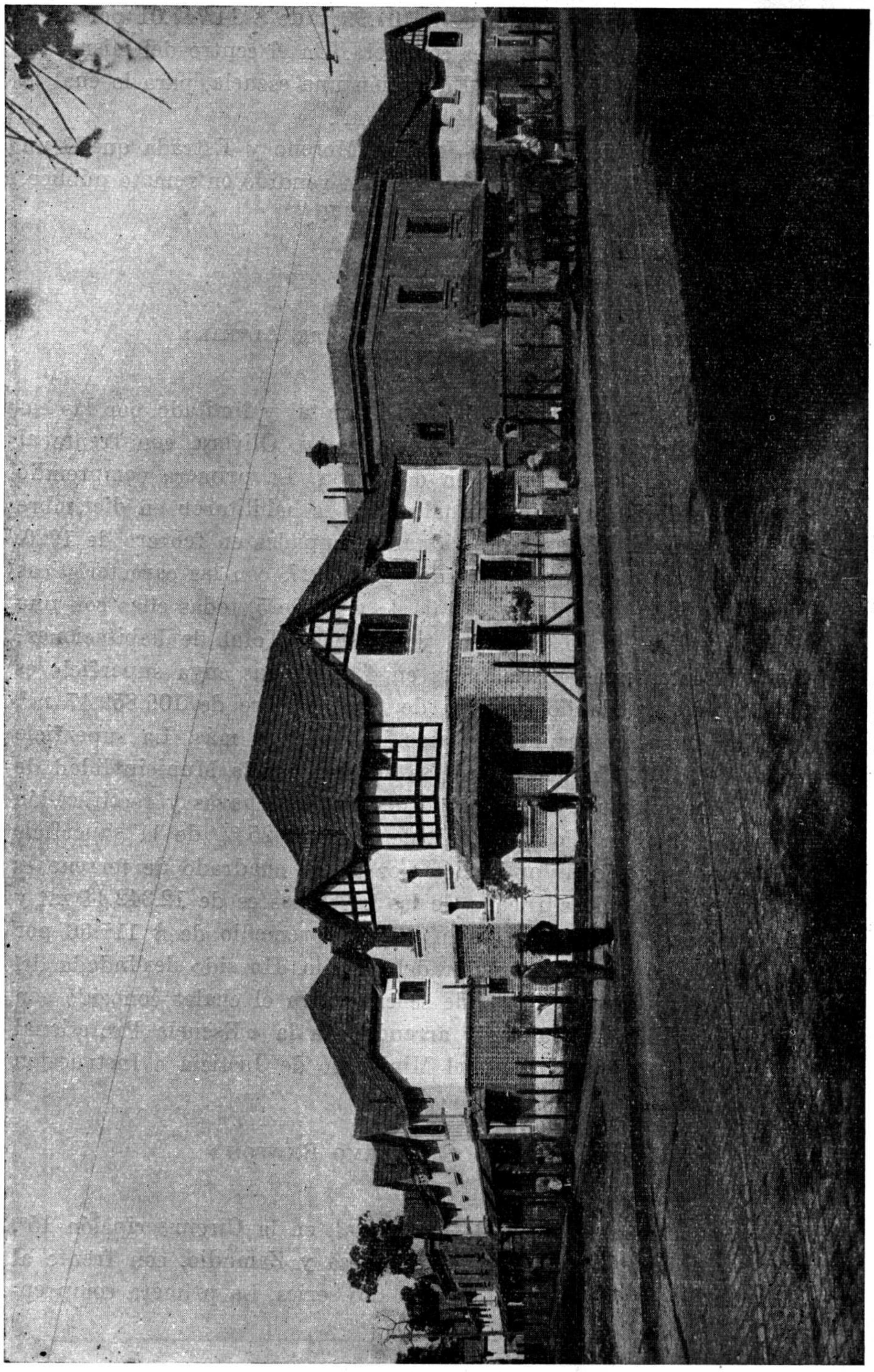
Las construcciones efectuadas hasta la fecha son las siguientes:

Barrio « Diputado Juan F. Cafferata »

Se encuentra ubicado en la Circunscripción 6ª de la Capital y comprendido entre las calles José M. Moreno, Asamblea, Estrada y Riglos. Lo componen 160 casas individuales de las características siguientes: 97 casas de 3 habitaciones, sala común, cocina, baño, lavadero y despensa, y 63 de 4 habitaciones con las mismas dependencias y con un total de 543 habitaciones.

Los 160 lotes están distribuídos en 10 manzanas y la superficie que ocupan es de 27.608.61 m². La superficie total del barrio es de 53.181.55 m². A la Municipalidad de la Capital se le ha cedido para la apertura de calles y formación de ochavas 19.993.72 m², que equivale al 7,71 % de la superficie total. El valor de cada metro cuadrado del terreno adjudicado a cada casa, incluída la pérdida por calles es de $ 8.74 m/n.

La superficie edificada es de 17.021.28 m² y el costo total de la edifica-



Barrio Parque « M. T. DE ALVEAR » - Avs. J. B. Alberdi, Olivera y Directorio y calle Lacarra.

ción de $ 1.838.167.40 m/n; resulta así como promedio de costo de cada metro cuadrado de edificación el de $ 107.99 y de $ 14.747.01 por casa. La pavimentación de este barrio es completa. En el centro del mismo ha levantado el Consejo Nacional de Educación una escuela, para lo cual la Comisión cedió una superficie de 4.263.68 m².

En la intersección de las calles José M. Moreno y Estrada quedó un sobrante de terreno de 964.50 m², que ha sido vendido en remate público, con las formalidades que establece la ley 10.479.

El barrio fué habilitado en 1921.

Barrio « Diputado Marcelo T. de Alvear »

Ubicado en la Circunscripción 1ª de la Capital y limitado por las calles Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Av. Olivera, con frente al Parque Avellaneda, se construyó en dos series. La primera comprendió la construcción de 50 casas individuales, que se habilitaron en diciembre de 1923; la segunda, 77 casas individuales, ocupadas en febrero de 1926.

El número total de casas construídas es de 127, con las características siguientes: 20 de 3 habitaciones; 26 de 4; y 81 de 5, todas ellas con una sala común, cocina, baño, lavadero y despensa. Total de habitaciones: 569. Los 127 lotes están distribuídos en 4 manzanas cuya superficie es de 27.476.97 m², quedando un área de terreno libre de 106.859,47 m², donde se proyecta construir 559 casas individuales más. La superficie total es de 182.132.19 m², de la que se ha cedido a la Municipalidad de la Capital para apertura de calles, formación de ochavas y rectificación de calles, 45.241.48 m², lo que equivale a un 40,25 % de la superficie total. El costo unitario de aplicación por metro cuadrado de terreno es de $ 4.68. La superficie edificada de las 127 casas es de 12.342.44 m² y el costo total de $ 1.498.436.63 m/n con un promedio de $ 117.66 por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno. Ha sido deslindada del barrio la fracción de terreno donde se encuentra el chalet conocido con el nombre de « Villa Ambato », y arrendado a la « Escuela Profesional de Mujeres Nº 7 », dependiente del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

Barrio Parque « Guillermo Rawson »

Ubicado en la zona Noroeste de la Capital, en la Circunscripción 15ª, y limitado por las calles Tinogasta, Espinosa y Zamudio, con frente al gran Parque del Oeste. Se construyó en dos series. La primera compren-



Barrio Parque « GUILLERMO RAWSON » - Conjunto de casas individuales

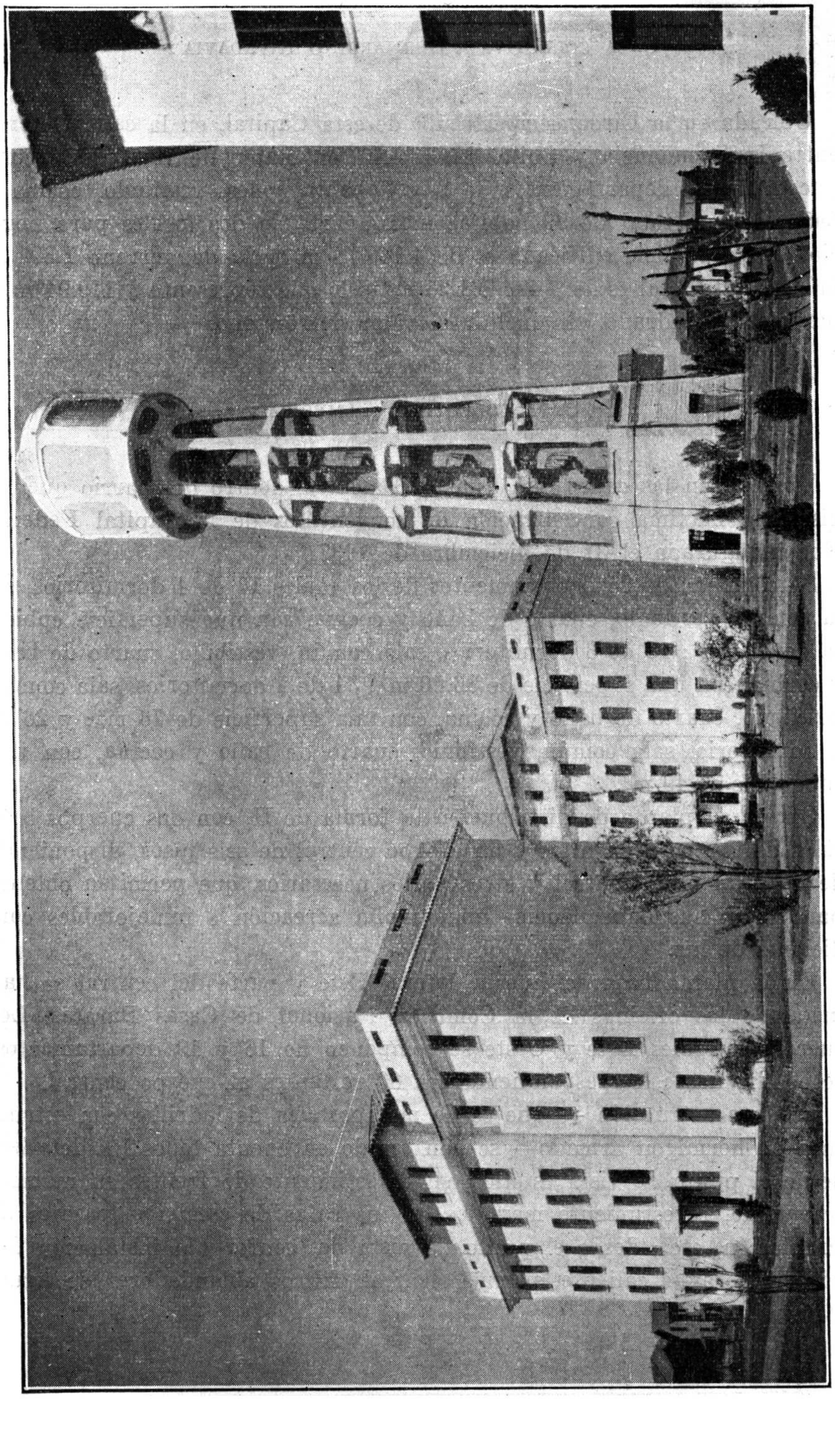
dió la construcción de 30 casas individuales que se habilitaron en agosto de 1928; y la segunda, la construcción de 9 pabellones de casas colectivas y 74 casas individuales, que se dieron al servicio a fines del año 1933 y principios de 1934.

La distribución de las casas individuales es la siguiente: vestíbulo, sala común, 4 dormitorios, cocina, baño, despensa y lavadero; en total representa 416 habitaciones. Los 9 pabellones representan 72 departamentos, con esta distribución interior: hall, comedor, 4 dormitorios, baño, cocina y un patio cubierto, con un total de 288 habitaciones. Entre casas colectivas e individuales el Barrio Rawson tiene 704 habitaciones. La superficie de terreno edificado para casas individuales es de 16.315.01.63 m^2; y la de las otras casas colectivas 13.258.33.82 m^2. La superficie total del terreno adquirido es de 46.488.75 m^2. Se le ha cedido a la Municipalidad de la Capital para la apertura de calles y formación de ochavas y plazoletas, 16.965.39.55 m^2, que representan el 28,42 % de la superficie total.

El costo por metro cuadrado es de $ 8.25. La superficie edificada de las 104 casas individuales es de 11.610.68 m^2; y el costo total de $ 1.485.693.20 m/n; con un promedio de $ 127.95 m/n por metro cuadrado y $ 14.285.50 m/n por casa, sin incluir el valor del terreno. La superficie edificada de los 72 departamentos (9 grupos de casas colectivas) es de 10.915.83 m^2, y el costo total $ 1.144.711.08 con un promedio de $ 104.86 por metro cuadrado y $ 15.898.76 por departamento, sin incluir el valor del terreno.

Casa colectiva « Valentín Alsina »

Ubicada en la Circunscripción 2ª de esta Capital, en la intersección de las calles Caseros y 24 de Noviembre, con frente al Parque de los Patricios. Fué habilitada en noviembre de 1920. Se compone de 70 departamentos de 2 y 3 habitaciones, vestíbulo, cocina y baño, con un total de 166 habitaciones. Posee además 3 locales para negocios. La superficie edificada es de 8.262.80 m^2; la superficie de terreno es de 2.976 m^2; y el costo total es de $ 711.064.86 m/n, lo que representa $ 86.— m/n por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno.



Barrio Parque « GUILLERMO RAWSON » - Pabellones de casas colectivas.

CASA COLECTIVA « BERNARDINO RIVADAVIA »

Ubicada en la Circunscripción 13ª de esta Capital, en la calle Defensa entre Independencia y Chile. Se habilitó en marzo de 1922. Está compuesta de 41 departamentos de 2 y 3 habitaciones, vestíbulo, cocina y baño, con un total de 99 habitaciones, aparte de dos locales para negocios. La superficie edificada es de 4.146.75 m^2 y la del terreno 1.304.31 m^2; su costo total es de $ 496.961.33 m/n, lo que representa $ 119.94 m/n por metro cuadrado, sin incluir el valor del terreno.

CASA COLECTIVA « AMÉRICA »

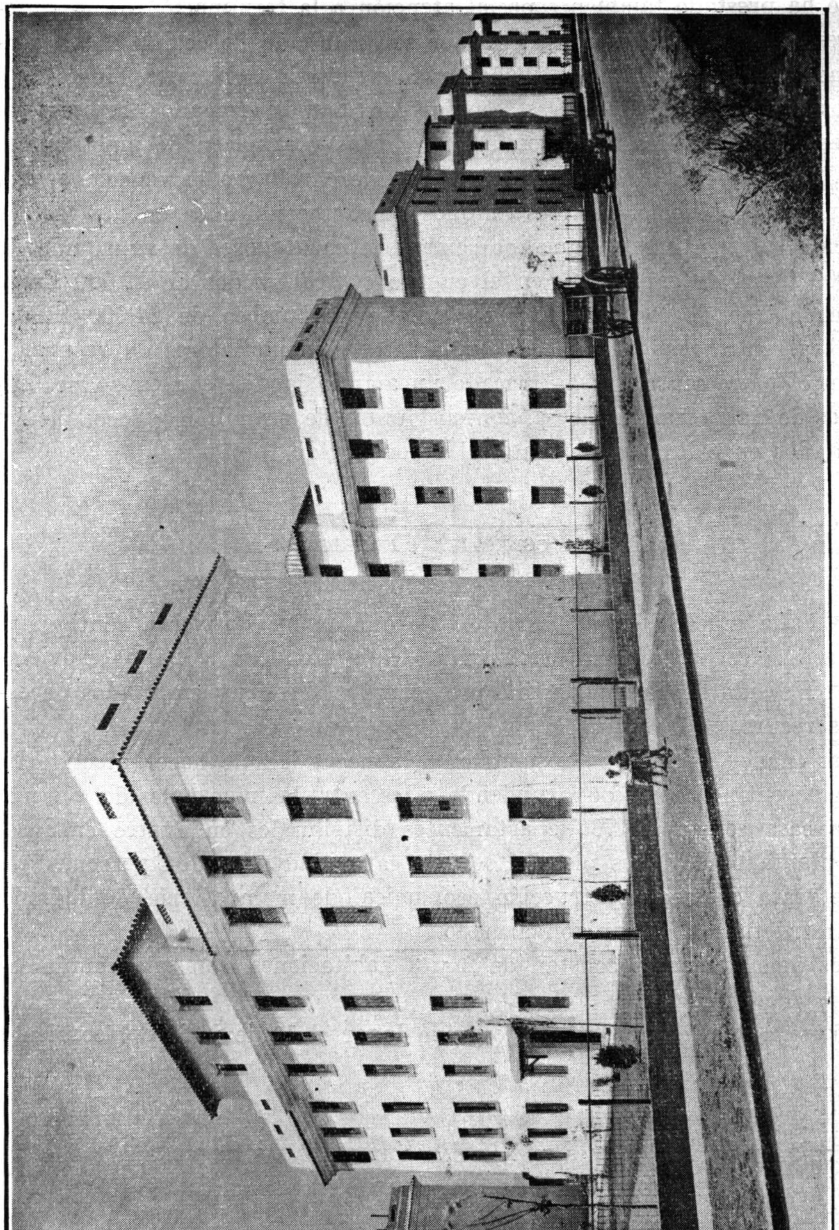
Ubicada en las calles San Juan y Balcarce, dentro del barrio que registra la máxima concentración de conventillos de la Capital Federal. Fué inaugurada el 31 de diciembre de 1937.

Se compone de 95 departamentos de los cuales 17 de 4 dormitorios, sala común, vestíbulo, cuarto de baño y cocina, con una superficie cubierta de 110 m^2; 18 de 3 dormitorios, sala común, vestíbulo, cuarto de baño y cocina, con una superficie de 86.50 m^2; 34 de 2 dormitorios, sala común, vestíbulo, cuarto de baño y cocina, con una superficie de 76 m^2; y 26 de 1 dormitorio, sala común, vestíbulo, cuarto de baño y cocina, con una superficie de 49 m^2.

Ofrece su planta de distribución la forma de U, con dos cuerpos laterales de cuatro pisos altos y un cuerpo central de seis pisos, disponiendo de un gran patio central y otros patios necesarios, que permiten obtener para todas sus dependencias una amplia aereación e inmejorables condiciones de luz.

En la planta baja del cuerpo lateral Este y parte del central se han instalado las oficinas de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Los cuerpos laterales Este y Oeste se componen de 16 y 19 departamentos, respectivamente, correspondiendo los 60 restantes al cuerpo central.

En la construcción — que es de mampostería de ladrillos con estructura de hormigón armado— se han tenido en cuenta todos los detalles: desde el punto de vista estético, su revestimiento de frentes en mármol travertino, revestimiento mayólica en sus cajas de escaleras, pasajes de circulación, etc.; desde el punto de vista del confort, la instalación del servicio de agua caliente, sistema central, filtros ablandadores de agua, etcétera.



Barrio Parque « GUILERMO RAWSON » - Pabellones de casas colectivas.

Se ha prestado también especial atención a la terminación de los interiores de los departamentos, a lo que se ha dotado de cocina a gas, modernos artefactos sanitarios (bañaderas de revestir, lavatorios, bidets, inodoros con válvulas silenciosas, espejos con marcos cromados, repisas, jaboneras, portarrollos, toalleros, etc.), puertas y armazón de pino « spruce », revestido en « maderarte », cortinas de enrollar a la veneciana, etc.

Cuenta el edificio con tres amplios lavaderos ubicados en las azoteas de cada cuerpo; tres tanques de cemento alimentadores de agua, uno de 30.000 litros de capacidad, en el cuerpo central, y dos de 12.000 litros en cada uno de los laterales; un tanque de bombeo de 24.000 litros; bombas centrífugas, instalación de calderas e incineradores de basura.

En el patio central se ha trazado un amplio jardín, con espaciosos caminos de tierra hamburguesa, con sus juntas de gramillón y focos de luz montados en columnas de material reconstituído.

Casa colectiva « Patricios »

Se halla ubicada en el barrio de Parque de los Patricios, contigua a la casa colectiva « Valentín Alsina » (calle Rondeau y 24 de Noviembre). Ha sido hecha con destino preferente a obreros y empleados de escasos recursos.

Los planos de la obra responden a la necesidad de hacer efectiva la relación entre el costo de la vivienda y las entradas mensuales del obrero.

La casa consta de 76 departamentos distribuídos en cuatro cuerpos, con planta baja y tres pisos altos, con capacidad para 304 personas.

Se trata de una construcción económica, de mampostería de ladrillo con estructura de hormigón armado.

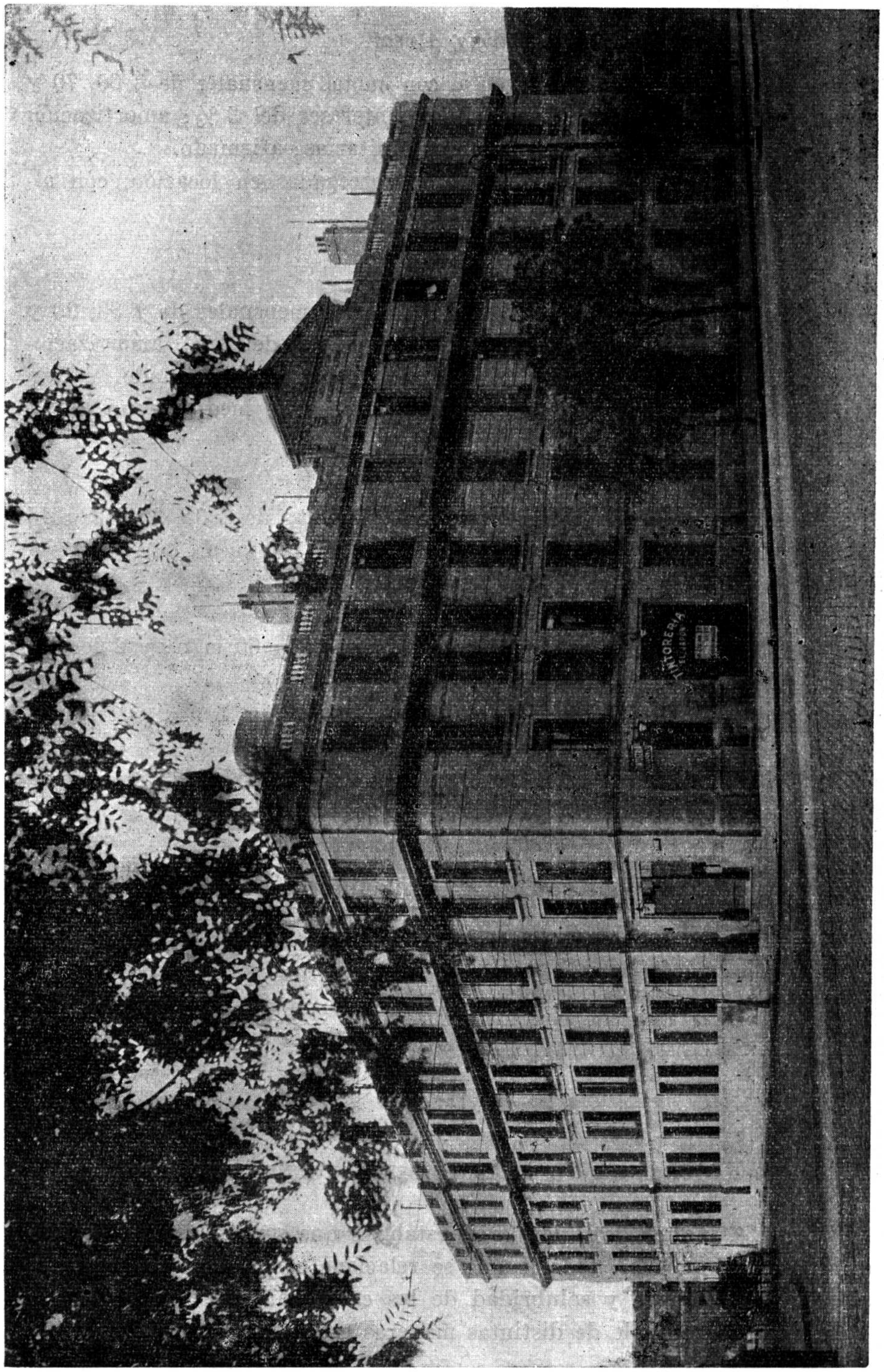
Los departamentos constan de 2 y 3 habitaciones, con sala común-cocina y dependencias.

El sorteo de los departamentos tuvo lugar el 1º de julio del corriente año.

Importe de las cuotas de las casas entregadas en venta, y del alquiler de las entregadas en locación

Barrio Cafferata

Son 160 casas entregadas en venta, con una cuota mensual de 55 y de 60 pesos m/n. Esta cuota está formada por: intereses del 3 %; amortización del 3 %; tasa municipal; tasa de obras sanitarias, y afirmado.



Casa colectiva « VALENTIN ALSINA » - Calles Caseros y 24 de Noviembre.

Barrio Alvear

Son 45 casas entregadas en venta, con cuotas mensuales de $ 60, 70 y 89 m/n. Cada cuota está formada por: intereses del 3 %; amortización del 3 %; tasa municipal; tasa de obras sanitarias; afirmado.

Además, integran el barrio 82 casas entregadas en locación, con alquileres de $ 35, 48, 50, 55 y 58 m/n.

Barrio Rawson

Son 82 casas entregadas en venta, con cuotas mensuales de $ 83, 90 y 102 m/n. Cada cuota está formada por: intereses del 3 %; amortizaciones del 3 %; tasa municipal; tasa de obras sanitarias; afirmado.

Además, existen 22 casas entregadas en locación, mediante un alquiler de $ 56 m/n.

Colectiva Alsina

Se compone de 70 departamentos, con alquileres de $ 35, 38, 42 y 45 m/n; y de 3 locales, con alquileres de $ 70, 70 y 120 m/n.

Colectiva Rivadavia

Tiene 41 departamentos con alquileres de $ 50 y 60 m/n; y 2 locales con alquileres de 140 y 150 m/n.

Colectiva América

Son 94 departamentos con alquileres de $ 45,50. 55,50, 65,50 y 75,50 moneda nacional.

Colectiva Patricios

La Comisión ha fijado en $ 32 m/n el alquiler de los 76 departamentos de esta casa colectiva.

Colectivas del Barrio Rawson

Son 72 departamentos, con un alquiler de $ 75,50 m/n.

III

Acción de estudio y fomento de la vivienda económica

El art. 3º, inc. *c*) de la ley 9677, establece que son en general atribuciones de la Comisión: todo lo que se relacione con el estudio, fomento, construcción, higiene y salubridad de las casas baratas.

La Comisión cumple de distintas maneras estos útiles propósitos de la



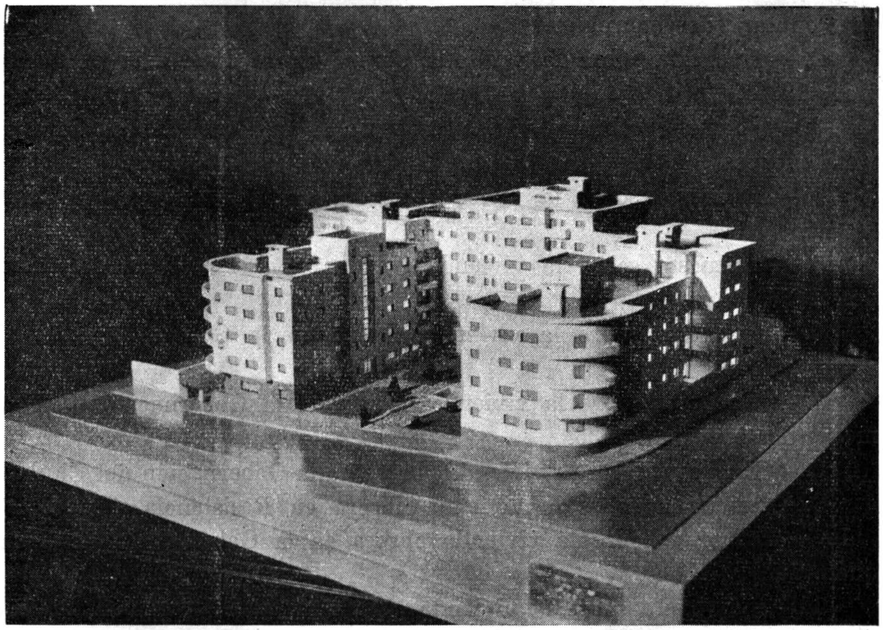
Casa colectiva « BERNARDINO RIVADAVIA » - Calle Defensa entre Independencia y Chile.

ley, a los que siempre ha prestado especial atención. Mediante su memoria anual, exterioriza los resultados de la aplicación de la ley; puntualiza los inconvenientes observados y propone los remedios que considera adecuados. Su Boletín LA HABITACIÓN POPULAR, le permite estudiar el problema de la vivienda en sus distintos aspectos, dando cabida en sus páginas a las colaboraciones de todos aquellos que se interesan seriamente por la solución de tan grave cuestión social. El Boletín es, además, un elemento informativo de primer orden en lo atinente a legislación, precedentes, actualidad, bibliografía, etc., sobre viviendas y afines, tanto nacionales como extranjeros.

Por intermedio de su Oficina de Informaciones se halla actualmente empeñada en la tarea de reunir, en la medida que lo permitan sus escasos recursos, un adecuado material bibliográfico e informativo que ha de ser objeto del correspondiente fichaje clasificatorio. Por gestiones de esta Oficina, a cuyo cuidado se encuentra la redacción del Boletín, se han iniciado provechosas relaciones con importantes entidades similares del extranjero, como ser la « Federation Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme » (Bruselas), la « Société Française des Habitations a bon marché » (París), la « United States Housing Authority » (Estados Unidos), la « National Housing and Town Planning » (Inglaterra) y los « Istituti per le Case Popolari » (Italia).

El alto honor dispensado al país por la Unión Panamericana, al designar a Buenos Aires para sede del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, movió a la Comisión, en su oportunidad, a preparar los elementos indispensables para una condigna representación del país. Al efecto, promovió y organizó la celebración de una Conferencia Nacional de la Vivienda Popular, la que, no obstante los esfuerzos que su preparación exigió, no llegó a reunirse por motivos que no es del caso consignar. Sin embargo, esos esfuerzos no fueron estériles; permitieron comprobar estos hechos sugerentes: la intensidad angustiosa del problema en las provincias y territorios nacionales; la preocupación y anhelo de sus gobernantes por resolverlo; el interés que por su solución muestran los estudiosos y los propios interesados; la falta de antecedentes metódicamente recogidos y compilados; el reconocimiento de la necesidad de una acción coordinada de los esfuerzos a realizar, la que ha de ser orientada o dirigida por el Gobierno nacional.

Los antecedentes recogidos con motivo de la preparación de la malograda conferencia nacional han sido oportunamente puestos a disposición de la Comisión Organizadora del Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, para su examen en el local de la Comisión. Forman las siguientes carpetas:



« Maquette » de la casa colectiva « AMERICA », premiada con medalla de oro en la Exposición Internacional de París del año 1937.



Una vista del patio y jardín centrales de la casa colectiva « AMERICA »

1. — Actuaciones referentes a la Conferencia Nacional de la Vivienda Popular (dos cuerpos).

2. — Encuesta sobre la vivienda obrera en la Provincia de Tucumán, 1936.

3. — Encuesta sobre la vivienda obrera en la Provincia de Córdoba (dos cuerpos). 1936.

4. — Encuesta sobre la vivienda obrera en la Provincia de Salta. 1937.

5. — Encuesta sobre la vivienda obrera en el Territorio de Misiones. 1937.

6. — Encuesta sobre la vivienda obrera en la Gobernación de La Pampa. 1936.

7. — Encuesta sobre la vivienda obrera en la Gobernación de Formosa (dos cuerpos). 1936.

8. — Encuesta sobre la vivienda obrera en la Gobernación del Chubut.

9. — Encuesta sobre la vivienda obrera en Resistencia (Chaco).

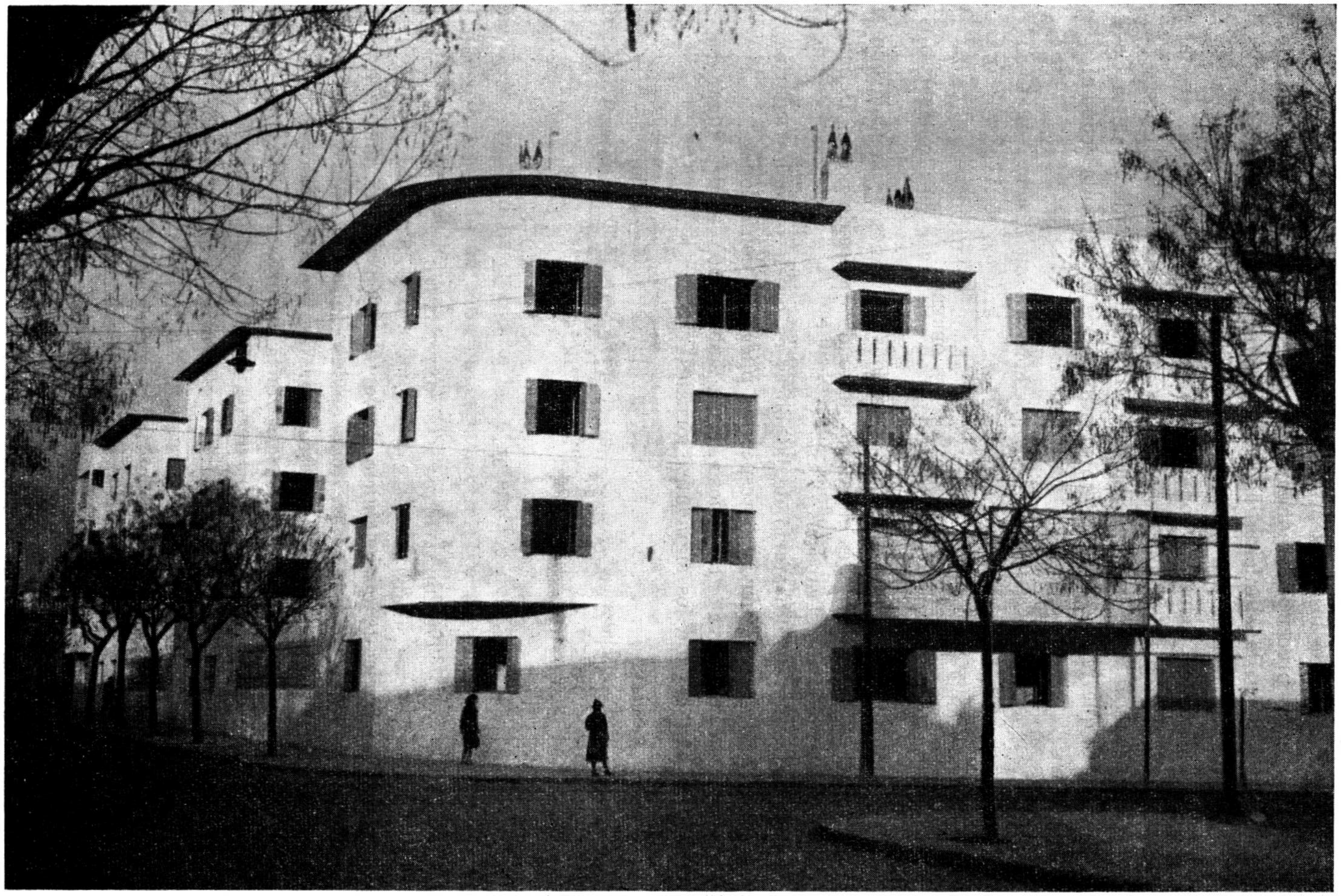
10. — Encuesta sobre la vivienda obrera en la Gobernación del Neuquén. 1937.

11. — Encuesta sobre la vivienda obrera en la Gobernación del Río Negro. 1938.

En interesantes jiras de estudio realizadas por algunos de sus miembros al interior del país, la Comisión ha podido comprobar que tanto en las provincias como en los Territorios, la vivienda de la población proletaria ofrece el triste espectáculo de un alojamiento antisocial, indeseable y antihigiénico, al margen de las más elementales reglas de la vida de hogar. A ello debe agregarse la carencia de obras sanitarias y de aguas corrientes, así como la falta de cuidado derivada de la escasa cultura de los habitantes. De ahí la necesidad imperiosa de extender a todo el territorio de la República los beneficios de la ley 9677.

Ha suplido su falta de jurisdicción en las provincias mediante una acción de propaganda en ellas, invitando a los intendentes municipales de las ciudades, partidos y departamentos más importantes, a constituir juntas honorarias de vecinos. Lo propio ha hecho en las Gobernaciones nacionales. Es así como logró que se constituyeran las primeras juntas honorarias en Catamarca, Jujuy, Córdoba, Posadas, Formosa, Las Conchas, Pehuajó y Chivilcoy.

La Oficina técnica de la Institución tiene, entre sus importantes funciones, la de estudiar los tipos y características de las viviendas a construirse.



Casa colectiva « PATRICIOS » - Calle 24 de Noviembre y Rondeau, recientemente construída y habilitada.

La eliminación de los conventillos en la Capital federal ha sido una cuestión que ha preocupado hondamente a la Comisión, y en tal sentido ha colaborado con la Municipalidad en un esfuerzo tendiente a la higienización de la vivienda. Ha propiciado, asimismo, la sanción de una ley de expropiación de todos los conventillos de la Capital federal, que al mismo tiempo cree los recursos necesarios para reemplazarlos.

Tales son algunas de las principales iniciativas y actividades de la Comisión en lo que respecta al estudio y estímulo de la vivienda económica.

IV

Salarios que ganan los obreros

El jornal que ganan los obreros en las construcciones de la Comisión Nacional de Casas Baratas es el salario mínimo establecido por el Departamento Nacional del Trabajo.

El constructor adjudicatario de las obras es quien paga los salarios, debiendo hacerlo de acuerdo al respectivo pliego de condiciones.

En la casa colectiva « Patricios », cuya habilitación tendrá lugar en breve, se han pagado los siguientes jornales:

Peones	$	5.—	m/n.
Medio oficiales	»	6.30	»
Oficiales	»	7.50	»

V

Tipo de vivienda mas conveniente

El tipo de vivienda que a juicio de la Comisión resulta más conveniente es la casa colectiva, sobre todo en las ciudades, es decir, en las zonas densamente pobladas; sin desconocer las ventajas que puede reportar la vivienda individual para las zonas suburbanas de escasa población.

La casa individual ocupa más terreno y debe ser vendida a plazo fijo con la amortización que fija la ley; requiere un terreno muy barato para su construcción, porque en caso contrario acrecería su valor, exigiendo amortizaciones no soportables por las familias modestas. En cambio, las casas colectivas pueden ser construídas en terrenos de mayor valor, porque destinadas al alquiler y levantadas en varios pisos, el reembolso de los capitales no apremia y el precio del terreno, que se distribuye en

varios pisos, permite fijar alquileres reducidos. Además, la experiencia ha demostrado a la Comisión, que la casa colectiva le permite un mejor contralor del cumplimiento de la finalidad social de la ley 9677 por sus ocupantes.

VI

Régimen legal de la Comisión

Como hemos dicho, la Comisión Nacional de Casas Baratas fué creada por ley 9677, de octubre 5 de 1915. Esta ley fué complementada por la Nº 10.479, de septiembre 25 de 1918, que autorizó a la Comisión a vender o permutar los sobrantes de terrenos y a ceder el que corresponda para calles públicas; y modificada por la ley Nº 11.393, de septiembre 28 de 1927. Además, la ley 12.116, de octubre 9 de 1934, estableció formas de pago de las cuotas e impuestos que adeuden los adquirentes y adjudicatarios de casas de los barrios « Juan F. Cafferata », « Marcelo T. de Alvear » y « Guillermo Rawson ».

VII

Reformas a la ley 9677, propuestas al P. E. por la Comisión Nacional de Casas Baratas

La Comisión ha elevado a la consideración del Poder Ejecutivo Nacional un proyecto de reformas a la ley 9677 y anexas, contemplando las necesidades más sentidas y urgentes que reclaman su modificación. El proyecto tiende al perfeccionamiento de la ley, a su mayor ductilidad y eficacia, y a asegurar la mayor regularidad en la percepción de las rentas, medios de acción necesarios al cumplimiento de la elevada finalidad que persigue.

Las modificaciones han sido sugeridas por la experiencia y aplicación de la ley durante los años transcurridos desde su sanción, pues no sólo concretan la opinión de los ciudadanos que actualmente desempeñan la Comisión Nacional, sino también la de todos los que los precedieron en sus funciones, cuyos puntos de vista quedaron fijados en las memorias y exposiciones que en distintas oportunidades se elevaron al P. E. y a la H. Cámara de Diputados de la Nación, cuando fué requerida su opinión.

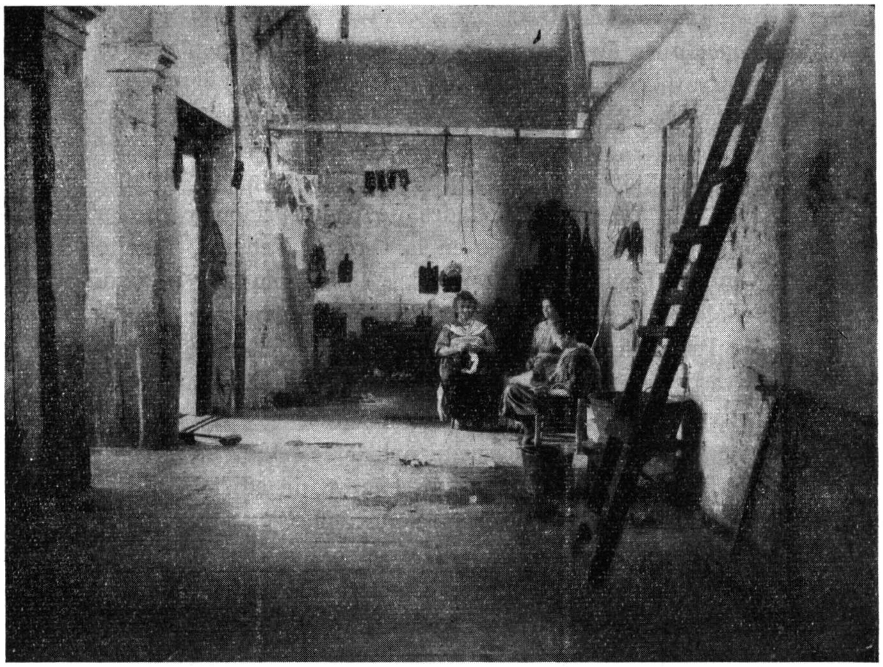


La esquina de la calle San Juan y Balcarce en la época de su adquisición por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

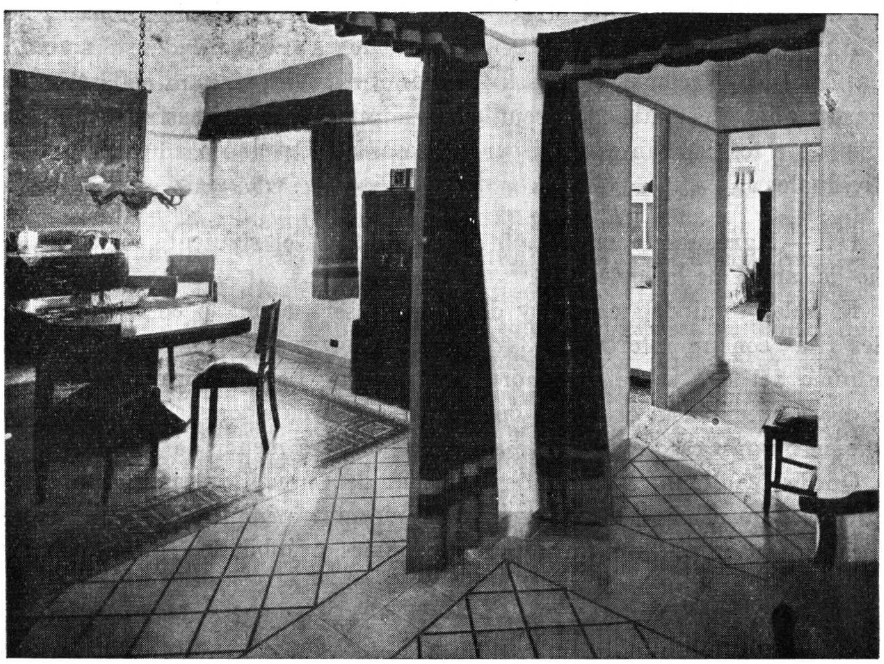


Frente de la Casa Colectiva « AMERICA » que la Ley 9677 ha levantado en el terreno de las calles San Juan y Balcarce.

LA LEY 9677



Un interior del inquilinato que existía en la esquina de San Juan y Balcarce, en la época de su adquisición por la Comisión Nacional de Casas Baratas.



Interior de uno de los departamentos de la Casa Colectiva «AMERICA» (San Juan y Balcarce) de la Ley 9677.

He aquí el texto de dichas reformas y de la exposición de motivos que lo acompañó:

Proyecto de Reformas a las leyes 9677, 10.479 *y* 11.393

I. — Modifícanse los incisos *a*) y *d*) del art. 3 de la ley 9677, en la siguiente forma:

Inciso a): La inversión de los fondos destinados a la presente ley, mediante la contratación con sociedades de construcción y con particulares, de casas higiénicas y baratas en la Capital Federal, Territorios Nacionales y en las Provincias, destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros, jornaleros o empleados de pequeños sueldos.

Inciso d): Propender a la formación de sociedades de beneficencia y de cooperativas que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones.

Agréguense los siguientes incisos al art. 3 de la ley 9677:

Inciso g): Erigir en sus barrios un cuerpo de edificio para servicios comunes que los arrendará en forma conveniente.

Inciso h): Levantar censos en períodos no mayores de 10 años sobre el estado de la vivienda popular y colectiva en las ciudades y pueblos importantes de la República, quedando obligadas las oficinas y dependencias nacionales, provinciales y municipales a prestarle su concurso.

Inciso i): Realizar una propaganda constante en favor de la vivienda popular higiénica y barata por todos los medios a su alcance.

II. — Modifícase el art. 4 de la ley 9677 en la siguiente forma:

Agréguese después de « o renta equivalente » « fuera de su trabajo. La Comisión Nacional de Casas Baratas reglamentará para cada tipo de construcción las entradas pecuniarias mínimas y máximas que deberán exigirse a los aspirantes a ocupar las casas colectivas o a adquirir las individuales ».

III. — Agréguese como art. 5 de la ley 9677 el siguiente, modificatorio del art. 1 de la ley 11.393.

El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas con un interés del 3 % y una amortización acumulativa anual mínima del 1 % sobre el importe de la venta. La amortización del 1 % podrá acrecer hasta el 5 % a opción del adquirente, quedando entendido que en ningún caso el plazo de amortización será menor de 10 años.

Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas en los casos que los beneficiarios de esta ley — adquirentes o inquilinos — sean empleados nacionales, provinciales, municipales o jubilados, para requerir

de la Habilitación o Tesorería donde prestan servicios, el descuento de los sueldos o jubilación equivalente al importe de la cuota mensual que deben abonar, y para exigir fianzas a su satisfacción a objeto de garantizar las operaciones de compraventa y de arrendamiento.

Igualmente queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas para recargar el costo de los terrenos de su propiedad en forma prudencial y en proporción a la valorización de la zona cuando la construcción y venta de las casas que en ellos se edifiquen se efectúe pasados 5 años de la adquisición de los mismos.

IV. — Modifícase el art. 6 de la ley 9677 en la forma siguiente:

El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa y le serán devueltas a él o a sus sucesores las cantidades que hubieren entregado por concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiere realizado con aprobación de la Comisión, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar.

V. — Modifícase el art. 7 de la ley 9677, último párrafo, en la siguiente forma:

Exceptúase el caso en que tratándose de enajenación ésta sea hecha a algunas de las personas a que se refiere el art. 4, que habite en la casa y que figure denunciada en la carpeta de inscripción, con consentimiento previo de la Comisión, que autorizará esa transferencia con conocimiento documentado de las causas que la motiva.

VI. — Modifícase el art. 8 de la ley 9677, en la siguiente forma:

La mora de 5 meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y amortización, y la de 2 meses en el caso de inquilinos, faculta a la Comisión para decretar directamente el desalojo sin trámite judicial alguno, a cuyo fin podrá requerir por sí misma el auxilio de la fuerza pública en la forma y amplitud acordada al Banco Hipotecario Nacional en su ley orgánica Nº 8172 y concordantes. Igualmente queda facultada para proceder al desalojo y declarar rescindido el contrato de compraventa en los casos de uso deshonesto, contrario a las finalidades de la ley, o cuando la finca no se conserve con el aseo y cuidado necesarios y cuya comprobación la haya hecho la Comisión Nacional en la forma que considere más eficiente, procediendo al desalojo de los ocupantes conforme al procedimiento del párrafo anterior de este artículo.

VII. — Agréguese como inciso *e*) del art. 11 de la ley 9677, el siguiente:

Quedan exonerados del pago de la contribución territorial las casas colectivas de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Quedan igualmente exoneradas de este impuesto las casas individuales hasta tanto no se transfieran en forma definitiva a los adquirentes.

VIII. — Derógase del art. 17 de la ley 9677, el siguiente párrafo: « que irán disminuyendo según el riesgo ».

IX. — Modifícase el segundo párrafo del art. 21 de la ley 9677, en la forma siguiente:

La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá excepcionalmente tomar dinero en préstamo de las Cajas de Ahorro Postal, Banco de la Nación Argentina y Banco Hipotecario Nacional, a los fines de esta ley, a un interés que se fije con aprobación del P. E. y que nunca sería superior al 3 %.

X. — Art. 23, bis, de la ley 9677, el siguiente:

Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas para vender en remate público a un precio no menor de su adquisición y previo acuerdo en cada caso del P. E., los terrenos o fracciones de los mismos que haya adquirido y en los que no considere conveniente continuar la edificación de casas.

XI. — Incorpórase a la ley 9677, como art. 29, el siguiente:

Los gastos de conservación y reparación de las casas en venta que no hayan sido abonados directamente por el adquirente, sino por la Comisión, se cargarán en la cuenta débito del adquirente.

Estas reparaciones la hará la Comisión cuando lo estime conveniente.

XII. — Incorpórase a la ley 9677, como art. 30, el siguiente:

La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá construir casas individuales en favor de personas que se encuentren en las condiciones del art. 4º, en terrenos de propiedad de éstos, libres de gravamen, por un costo no superior a $ 5.000.— m/n. En este caso la Comisión Nacional de Casas Baratas constituirá hipoteca en primer grado y en condiciones de amortización e intereses comunes para los adquirentes de la Comisión. Las personas que se acojan a los beneficios de este artículo no podrán tener otros bienes que el terreno en que edifiquen. Las relaciones jurídicas que se derivan de estos contratos serán regidas entre la Comisión Nacional de Casas Baratas y el adquirente, por las leyes orgánicas del Banco Hipotecario Nacional, en cuanto no las modifiquen la presente y resulten aplicables al caso.

XIII. — Incorpórase a la ley 9677, como art. 32, el siguiente:
Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas para proceder al desalojo del adquirente o inquilino conforme se establece en el art. 8, cuando se efectúen ampliaciones sin aprobación previa de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Unicamente se acordará autorización cuando se ajusten las reformas a principios de higiene de la vivienda y muy especialmente cuando la ampliación no reduzca los espacios libres originarios en la construcción de la casa.

XIV. — Incorpórase a la ley 9677, como art. 31, el siguiente:
La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá vender terrenos en sus barrios con destino a edificios públicos, a precio no menor de su costo.

XV. — Incorpórase a la ley 9677, como art. 33, el siguiente:
El P. E. queda facultado para ordenar en un solo texto todas las leyes relacionadas con la Comisión Nacional de Casas Baratas.

XVI. — Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

XVII. — Comuníquese al P. E., etc.

Exposición de motivos

Sin desconocer las dificultades de orden práctico que pueden presentarse y la necesidad de un mayor volumen de los recursos de que actualmente dispone esta Comisión, pero convencida de la urgencia que el problema de la vivienda popular tiene en todo el país, así como de que iguales derechos tienen todos los ciudadanos de la República, cualquiera sea la región en que vivan, para que se les preste la « asistencia social », que acentuadamente propicia la ley 9677, y en la seguridad de que las provincias han de recibir con la más amplia simpatía la acción de concurrencia que en el orden social les preste esta Ley, propiciamos la extensión de sus beneficios al Territorio de las Provincias, creyendo interpretar con ello el verdadero espíritu de solidaridad social que debe animar a todos los ciudadanos de la República, lo que concurrirá a refirmar la unión de ellos así como la autonomía de los Estados que constituyen la Nación.

Esta Comisión, en jiras de estudio y observación que ha realizado a las distintas provincias, ha podido darse cuenta que el estado antihigiénico y antisocial de la vivienda popular en ellas, — particularmen-

te en los centros más importantes de población — es tanto o más grave que en la Capital Federal, pues la carencia de las obras sanitarias y aguas corrientes así como la falta de cultura — en lo que al cuidado de la habitación se refiere — determina el terreno propicio para la incubación y desarrollo de endemias que conspiran contra la salud y vigor de la raza, y en lo que a la constitución de la familia se refiere, la vida en común de un solo local o habitación, de los dos sexos y personas con vinculaciones diferentes — padres, hijos, hermanos, etc. — crea un estado de inmoralidad de fortuitas e ingratas consecuencias, que es de urgencia subsanar.

No hemos creído prudente concretar la amplitud y forma de esta extensión de beneficios, pues ella podrá ser establecida por el P. E. y el H. Congreso con más amplia visión y antecedentes.

Cree esta Comisión — lo ha expresado en distintas oportunidades — que la solución del gravísimo problema que nos está encomendado, radica más en la acción del propio beneficiario, pues la acción del Estado, sólo debe ser subsidiaria en lo que a realizaciones prácticas se refiere, y principalmente de estímulo, ejemplo y fomento; por ello, establece prescripciones tendientes a difundir los principios de la cooperación y propender a la organización de cooperativas de consumo a cargo exclusivo de los vecinos de los distintos barrios; a erigir edificios de interés común para los vecinos, que se les arrendará en forma conveniente; y, concurriendo a esta misma finalidad, levantar censos sobre la vivienda y realizar una propaganda constante en forma de mantener el interés por el problema y estimular su solución por las entidades o personas de carácter privado.

La experiencia ha demostrado no ser práctica la fijación de una entrada máxima para que los aspirantes a los beneficios de la Ley puedan acogerse a ellos, pues estando íntimamente relacionada esta entrada con el número de personas que constituye la familia, y con la proporción entre ella y el monto de la mensualidad que debe ser abonada, ha podido constatar — siempre en términos de relación — que en muchos casos una entrada máxima de $ 250 m/n por mes, es exigua para una familia numerosa, y que, con una entrada inferior a ese máximo, de $ 200 m/n, por ejemplo, no se puede hacer frente a una casa de adquisición de 60 a 80 pesos, sin el riesgo evidente, casi la seguridad de que la familia en esas condiciones, deje de cumplir con el compromiso contraído. Por ello, se propone la modificación del artículo 4º en forma de dar a la Ley, en su aplicación, la ductilidad necesaria para contemplar los distintos casos que se presenten.

Por otra parte, esta Comisión, ante solicitaciones reiteradas de los ve-

La facultad acordada por el artículo 21 de la Ley a la Comisión para tomar dinero en préstamo de la Caja de Ahorro Postal, es de imposible realización por cuanto mientras la Comisión no puede cobrar más del 3 % de interés, dicha Caja debe cobrar el 5 % ; por ello se ha modificado el segundo párrafo en forma conveniente, facultándola para que en casos excepcionales pueda tomar préstamos de Cajas de Ahorro y de los Bancos oficiales a un interés que se fijará con la aprobación del P. E. y que nunca será superior al 3 %.

El art. 23 bis, que se propone agregar a la Ley, responde a evitar la inmovilización de sus capitales representados por terrenos que la Comisión estima conveniente no seguir edificando en ellos, como sucede actualmente con una superficie de 10 hectáreas del barrio « Alvear », que por la valorización que ha experimentado significaría un fuerte recargo en el costo de las casas; mucho más cuanto con la disponibilidad de este capital, se pueden adquirir terrenos de bajo precio llevando los beneficios de la Ley a otros barrios de la ciudad o zonas de la república.

El agregado que se propone al art. 29 de la Ley, es aclaratorio.

El agregado que se propone al art. 30, tiende a contemplar, con el concepto de la Ley, la situación de un buen número de personas de modestos recursos que habiendo conseguido por virtud de un meritorio ahorro, la adquisición de un pequeño terreno, no se encuentran en condiciones de poder edificar su pequeña casa habitación.

El art. 31 que se propone, tiende a crear ventajas para nuestros barrios con la erección de edificios para la instalación de servicios públicos.

Y finalmente, el art. 32 que se propone, tiende a imponer normas útiles a los adjudicatarios para los casos de ampliación o modificación de la casa, la que podrá hacerse únicamente con la intervención previa y asesoramiento de la Comisión a efectos de impedir, principalmente, la reducción o supresión de espacios libres originarios en la construcción.

VIII

Apreciación de la obra realizada

En diversas oportunidades, y especialmente en sus Memorias anuales, la H. Comisión ha hecho conocer sus puntos de vista y ha destacado con insistencia la evidente desproporción entre la pavorosa realidad del problema de la vivienda obrera y los recursos que el Estado arbitra para

resolverlo [1]. Decía así en la correspondiente al período 1936-37: « La ley 9677 de casas baratas, sancionada en el año 1915, dispone en su art. 21 que el P. E. consignará todos los años en el presupuesto de gastos de la Nación la cantidad que estime necesaria para ser entregada a la Comisión Nacional de Casas Baratas a los fines de la ley de su creación. Su incumplimiento ha privado a su acción de los medios económicos indispensables para impulsar la obra social a su cargo, en forma de satisfacer, siquiera medianamente, las necesidades de la población de la Capital ». Felizmente, y como un eco a estas palabras, el H. Congreso ha votado en el Presupuesto de 1938 una partida de $ 1.000.000 m/n destinada a viviendas obreras y para ser entregada a la Comisión.

Estos juicios los reproduce y amplía la Comisión en su Memoria 1937-38, cuando dice: « Esta Comisión Nacional se ve precisada a reiterar ante los poderes públicos la necesidad urgente de que se la provea de los fondos indispensables para el cumplimiento de la Ley de su creación. Cabe hacer notar a este respecto que la existencia de la Institución data de 20 años, que la obra desarrollada, no obstante los esfuerzos y desvelos de las distintas Comisiones que la precedieron, es insuficiente y de escasa extensión con relación a los términos angustiosos que el problema de la vivienda presenta no solamente en la Capital Federal, sino en todo el territorio del país. Es por ello que esta Comisión se permite reiterar al P. E. la necesidad de considerar el Proyecto de reformas legales que oportunamente le fuera elevado, que contempla entre otras alternativas, una de capital importancia, que lo es la extensión de sus beneficios a todas las provincias argentinas. Hemos dicho ya en más de una oportunidad que la vivienda popular en las Provincias y Territorios ofrece aspectos que no condicen con la cultura de la hora actual y su solución no puede demorarse por más tiempo sin desmedro de uno de los aspectos fundamentales que aseguran y preservan el bienestar de los habitantes del país. Urge, pues, que el H. Congreso de la Nación se aboque cuanto antes a la consideración de estas reformas y vote además los recursos suficientes que permitan hacer efectivas las mismas ».

Con tales manifestaciones la Comisión ha juzgado los resultados de su propia labor, ha puesto de relieve la palpitante actualidad del problema de la vivienda en todo el país, y ha hecho notar la urgencia de iniciar cuanto antes una vigorosa política tendiente a solucionarlo.

(1) La ley 9677 sólo cuenta hoy como recursos efectivos con los ingresos provenientes de sus propias casas, dadas en alquiler o en venta, y con el 25 % del producido de la ley 11242 (arts. 6 y 7), que grava con un impuesto las entradas del público al hipódromo argentino.

cinos en el sentido de disminuir las tasas mensuales, aunque sea a expensas de un mayor plazo de amortización, ha creído conveniente establecer como porcentaje mínimo de amortización el 1 % en lugar del 3 % fijado por la ley nº 11.393, pero dejando a los adquirentes que se encuentran en condiciones de hacerlo, la latitud necesaria para hacer amortizaciones mayores hasta el 5 %, con la restricción de que el plazo de amortización definitivo no sea inferior a 10 años; esto con el propósito de evitar la especulación o el negociado que conspiraría contra el propósito esencial de la Ley.

Esta modificación al art. 5 de la Ley se complementa con la facultad que se acordaría a esta Comisión, en igual forma que al Banco Hipotecario Nacional, de poder requerir a los habilitados de las distintas reparticiones públicas, el descuento de sueldos, por la cuota que corresponda percibir a esta Comisión, con lo que al par que se aseguraría la percepción de la renta, se crearía un estado de normalización para los beneficiarios.

A este art. 5 de la Ley se le ha agregado la facultad de la Comisión de poder recargar el costo de los terrenos de su propiedad en forma prudencial, pues es obvio, que no es justo ni equitativo y constituiría un privilegio que no estuvo en el espíritu de los legisladores, considerar como precio de costo el valor de un terreno que si en el momento de su adquisición costó $ 5 m/n el metro, por ejemplo, y al realizarse la edificación llegue a valer $ 20 m/n por razones varias, se entregue por el precio originario de $ 5 m/n.

La modificación del art. 6º es simplemente de forma y para precisar claramente el propósito que tuvo el legislador.

La variante que se introduce en el art. 7 de la Ley responde a hacer desaparecer una contradicción evidente en su redacción y a facilitar la solución de situaciones que puedan presentarse y que en justicia deben ser contempladas.

La práctica ha demostrado a esta Comisión que el procedimiento judicial ordinario presenta entorpecimiento de tiempo y tramitaciones complejas en los casos de rescisión de contrato y desalojo por falta de pago; por ello, se propone se acuerde a la Comisión la misma facultad que tiene el Banco Hipotecario Nacional. E interpretando el espíritu de la Ley en el sentido de fomentar el orden y la moralidad, y aconsejándolo la práctica, se ha creído conveniente agregar al art. 8 la facultad de la Comisión para efectuar el desalojo de aquellas familias cuya inconducta sea causa de escándalo o mal ejemplo.

El agregado que se propone al art. 11 de la Ley tiende a precisar en la práctica el propósito que tuvo el legislador en lo que respecta a la exoneración del pago de la contribución territorial.

IX

La obra realizada y las necesidades reales en materia de viviendas

La obra práctica realizada en el país hasta la fecha en materia de viviendas económicas puede calificarse de insignificante en relación con las necesidades reales de la población. En efecto, según el Ing. Alejandro E. Bunge [1], para resolver el problema del hogar de una sola pieza, que es el más dramático, el que requiere urgente solución por razones de justicia social, de educación y de formación del individuo, se necesitan construir unas 200.000 viviendas modestas, de 2, 3 ó 4 piezas, de acuerdo al número de hijos de cada familia, lo que representa la inversión de unos 1.500 millones de pesos m/n.

Según un informe reciente de la Municipalidad de la Capital, hay en ésta 1120 inquilinatos con una población en ellos de 46.612 personas, de las que 33.989 son adultos y 12.623, niños.

El mismo Ing. Bunge calcula, que la Gran Buenos Aires (Capital federal y partidos de Avellaneda, Lomas de Zamora, Vicente López, San Isidro, San Fernando, San Martín, 6 de Setiembre y en parte los de Las Conchas, Almirante Brown, Quilmes y Matanza), con sus 3.000.000 de habitantes, necesita que se construyan unas 5000 casas por año durante el término de 10 años, pues se calcula que se requieren unas 50.000 viviendas para alojar a las familias que viven actualmente en una sola pieza.

Ahora bien, se ha calculado « grosso modo » que el número de viviendas construídas en *todo el país* mediante la acción oficial y la privada alcanza a unas 24.000.

La Argentina está muy lejos, pues, de haber satisfecho siquiera en una mínima parte las necesidades de la clase obrera en materia de vivienda. Confiemos, entonces, que el Congreso Panamericano a realizarse en Buenos Aires tenga la virtud de sacudir la inercia con que se ha contemplado hasta ahora tan grave problema social y procure las soluciones que plantean sus múltiples aspectos y que el país reclama con urgencia.

(1) Véase su exposición del día 5 de julio ppdo. ante la Comisión Especial Parlamentaria encargada de estudiar los proyectos sobre vivienda popular y protección a la familia numerosa (*Diario de Sesiones del Senado Nacional*, julio 13 de 1939, página 347).

COLABORACION

LA SOLUCION DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR EN LA REPUBLICA ARGENTINA

POR EL ING. ALBERTO F. TAIANA
INGENIERO JEFE DE LOS PUERTOS DE BUENOS AIRES Y LA PLATA

CAPITAL FEDERAL

Nuestro país — puede afirmarse sin exageración — no tiene muchas viviendas populares que sean a la vez *sanas, económicas y confortables,* si se compara con los demás países de Europa, algunos de Sudamérica y los Estados Unidos.

Poseemos viviendas colectivas e individuales en diversos barrios de la ciudad, algunas de las cuales adolecen de defectos iniciales, imposibles de ser subsanados por más buena voluntad que se tenga. Su número con respecto a la masa obrera y cantidad de empleados que habitan en nuestra gran urbe, es insignificante. En efecto, la población ocupada en el país en distintas industrias es de 5.560.000 personas, descompuesta así: 2.600.000 en la categorías industrias; 1.050.000 personas en agricultura y ganadería; 750.000 personas en el comercio; 160.000 personas en transportes; 1.000.000 de personas en otras profesiones.

El desarrollo industrial ha absorbido la mayor parte de los siguientes aportes de población en edad de trabajar: unos 50.000 varones y unas 10.000 mujeres, cada año; un promedio de 15.000 extranjeros por año.

Del total antes indicado, la mitad, más o menos, corresponde a la Capital Federal y a la provincia de Buenos Aires [1].

[1] La Comisión de Propaganda y Estudios Económicos de la Unión Industrial Argentina ha preparado un informe relacionado con sus observaciones sobre la distribución de la población de la República, de acuerdo con las distintas profesiones. He aquí algunas de sus conclusiones:

En 1939 la proporción de extranjeros adultos es menor con relación al número de nativos, manteniéndose alta la proporción general de adultos varones y mujeres, nativos y extranjeros, por cuanto es ahora menor la proporción de niños sobre el total, sin que haya aumentado aún considerablemente el número de personas de más de 60 años. La población (nativa y extranjera) de 15 a 59 años en 1914 representaba en la República Argentina la alta proporción de 57,5 por ciento. Esta se ha elevado algo más aún, llegando

* * *

Existen — con pena debemos confesarlo — barrios como el de la Boca en el cual abundan construcciones de madera revestidas de chapas de hierro canaleta galvanizadas, en las que se alojan numerosas familias de obreros en su mayor parte, en un hacinamiento inconcebible, con falta de locales de higienización, todo lo cual atenta contra las más elementales reglas del bien vivir.

Se conoce, en sus delineamientos generales, un proyecto de la Dirección General de Navegación y Puertos, dependiente del Ministerio de Obras Públicas de la Nación, por el cual se piensa construir un « Puerto de Cabotaje y Estación Fluvial en jurisdicción del Puerto de Buenos Aires », cuyas dos etapas comprenden la construcción de dársenas, etc., en el perímetro limitado por las calles Pedro de Mendoza, Almirante Brown y W. Villafañe, es decir en la parte más valiosa, edificada y poblada de la Boca (1).

Este puerto, de ser llevado a término, motivará la eliminación de 27 manzanas edificadas, con viviendas obreras y casas de comercio, en las que habitan 7165 varones y 4857 mujeres, lo que hace un total

a 60,8 % en 1939. No es posible comparar la proporción de personas ocupadas en un país con un gran agregado inmigratorio en edad de trabajar, como courre en el nuestro, con la de países sin ese agregado o con la deducción de sus emigrados en la edad de trabajar. La proporción de 1939 (43 %) es algo mayor que la de 1914 (41 %). Eso se debe, en parte, a la incorporación progresiva, en estos últimos 25 años, de la mujer a los trabajos de fábrica y a las tareas comerciales.

En 1939 la población rural sigue siendo casi la misma de 1914 (3.365.000). En cambio, la población urbana ha aumentado en los 25 años, de 4.573.000 a 9.580.000 habitantes. Este crecimiento de 5.007.000 representa un aumento de 109 por ciento.

El censo industrial de 1935 da como personal ocupado 597.742. La sola comparación de esa cifra de 1935 con la de 1.246.000 de 1914 basta para comprender que no son homólogas. Si la de 1935 citada fuera homóloga a la de 1914, resultaría que, pese al aumento de 109 por ciento de la población urbana en los 25 años, y al pujante desarrollo de las industrias del país, habría en 1935, ocupadas en las industrias, menos que la mitad de las personas ocupadas en 1914. Debe advertirse, además, que el censo industrial de 1935 no es un censo general de las actividades industriales, sino de los « establecimientos » administrativamente considerados como tales, con omisiones de grandes sectores, por diversas razones que se exponen en el mismo censo. No se incluye aquella población — de gran importancia en la Argentina — que, sin trabajar en un «establecimiento industrial », tiene y practica profesiones que se clasifican en el grupo de las « industrias y artes manuales » de un censo de « profesiones », como los artesanos que trabajan en su propia casa, solos o con algunos ayudantes, como zapateros, mecánicos, plomeros, gasistas, carpinteros, canasteros, silleros, corbateras, etc.

(1) Proyecto de Puerto de Cabotaje y Estación Fluvial Puerto de Buenos Aires, por el Ing. Ernesto Baldassari, publicado en el Nº 4, año 1939, de *La Ingeniería*.

de 12.022 personas. ¿Se ha previsto adonde deberán alojarse sus actuales ocupantes? No. La construcción del citado puerto de cabotaje en el lugar indicado, originará un serio problema de orden social y económico, si no se prevee con toda anticipación la construcción de viviendas colectivas *de tres monobloques de tres pisos en cada hectárea,* para alojar ese gran número de familias que, a causa de las expropiaciones, se verán obligadas a emigrar de la Boca.

De lo dicho se infiere que la construcción, en la Boca, del puerto de cabotaje, debe estar íntimamente ligada al problema de la habitación popular en la gran urbe, y que los poderes públicos no deberían sancionar esa ley si no está complementada con la construcción de la vivienda en la que deberá alojarse la mayor parte de los habitantes de esa zona destinada a ser expropiada.

Mientras que los barrios del norte y algunos del oeste de la metrópoli se han expandido y progresado en forma notable, durante las últimas décadas, debido a la acción perseverante de sus vecindarios y el concurso prestado en ciertos casos por las autoridades edilicias, otras zonas, y en particular la del sudeste, han estado ajenas a esos adelantos y la Municipalidad olvidó sus necesidades.

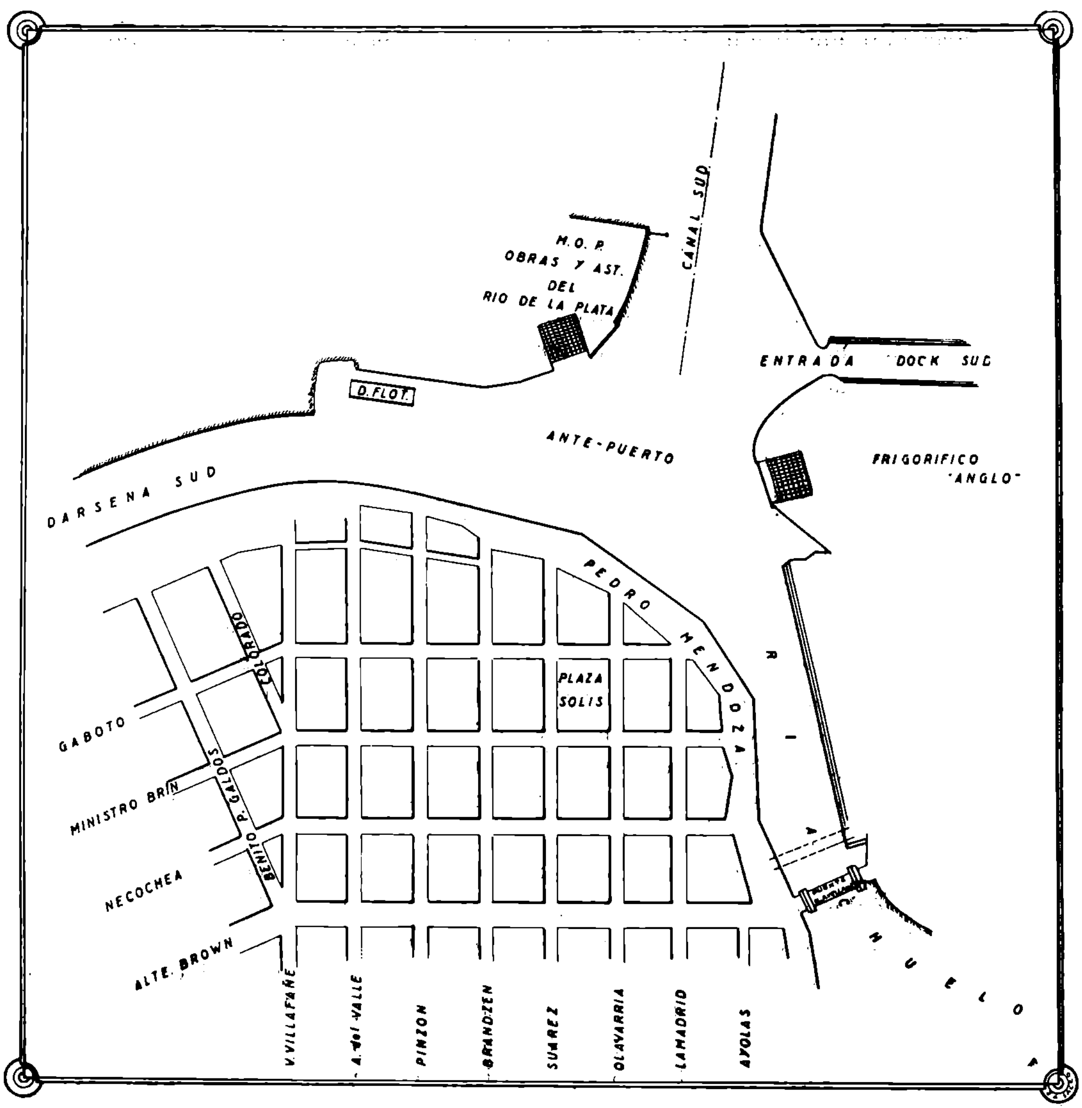
Así se explica que hasta la edificación se encuentra demorada, pues sólo por excepción se construyen viviendas modernas del tipo que tanto se ha generalizado en otros barrios, y subsisten muchas casas con ventilación y luz insuficientes y con muros húmedos.

El abandono edilicio se hace más visible en la Boca del Riachuelo, donde todavía existen viviendas de madera, con todos sus inconvenientes y peligros.

Desde hace mucho tiempo se anhela allí una transformación radical. Es indudable que la paralización portuaria perjudica mucho a la población de la Boca, pues el movimiento marítimo y fluvial fué siempre lo que le dió vida y actividad comercial, siendo ésa la causa, debido a la cual sus pobladores desean la construcción del proyectado puerto de cabotaje, con miras a que sus propiedades sean expropiadas, y poder así abandonar la Boca de otros tiempos, o bien instalar — en sus adyacencias — comercios, industrias, depósitos particulares de mercaderías y edificar nuevas viviendas.

* * *

En otros barrios, si bien existen viviendas obreras individuales, construídas por sus actuales propietarios, éstas al no haber sido proyecta-



Ubicación de las 27 manzanas que deberán ser expropiadas si se aprueba el proyecto de Puerto de Cabotaje del Ing. Ernesto Baldassari.

das y dirigidas por técnicos capacitados, y sin ninguna intervención eficaz por parte de las oficinas municipales encargadas de su aceptación e inspección, ofrecen al transeunte, frentes que constituyen verdaderos adefesios y que atentan contra la estética que tan necesaria es en la arquitectura, para tornar bella y atrayente una gran ciudad como debería ser la nuestra.

Por otra parte, los hechos que se deben corregir de inmediato, son: 1º) Anular todas las construcciones complementarias que se han construído en muchas viviendas obreras, en contravención con las ordenanzas municipales, reduciéndose así la superficie necesaria de patios; 2º) Evitar que el propietario de la vivienda obrera sub-alquile piezas, lo que es común en muchas de ellas, una vez hecha la obra complementaria antes citada.

El lema debió ser éste: *No dejar hacer lo que uno quiere sinó lo que corresponde hacer, por más derechos que se invoquen.*

Pero todavía se está a tiempo. Bastaría una ley sabiamente estudiada, dando intervención a la Inspección General de Construcciones de la Municipalidad de la Capital, a fin de modificar ese estado de cosas, haciendo que puedan ser transformados los frentes y ciertos detalles interiores de las viviendas que se encuentran en tales condiciones, buscando la manera de que ellas no graviten en forma onerosa, ni afecten mayormente los ingresos de sus modestos propietarios.

* * *

Para construir viviendas obreras económicas, higiénicas y confortables, en la Capital Federal, son indispensables dos cosas: 1º) Que esas viviendas sean colectivas y se adopte el sistema del *monobloque,* que ha demostrado ser, en todos los países del mundo, el más económico y el más saludable para sus ocupantes; 2º) Modificar nuestro código — exclusivamente en lo referente a la vivienda popular — a fin de establecer por ley *la división horizontal de la propiedad edificada,* que le permitirá al obrero adquirir en propiedad el departamento que más le convenga, de acuerdo al número de hijos que tenga o piense tener.

El primer punto ha sido técnicamente desarrollado, en mi « *Anteproyecto de casas colectivas* » publicado en el Boletín de la Comisión Nacional de Casas Baratas (Ley 9677), Año IV, pág. 335.

El segundo ha sido tratado en forma magistral por el Dr. Alejandro Von Der Heyde Garrigós, en un folleto aparecido en el año 1936, titulado « *La División Horizontal de la Propiedad Edificada* »

Además, para que la vivienda obrera resulte económica, es decir, que su alquiler o cuota mensual de venta sea mínima, se requiere, si no es posible eximirla del pago de impuestos nacionales y municipales, por lo menos reducir dicho pago a una cantidad que no exceda del *uno por ciento* del costo de construcción de la casa departamento.

También, en el alquiler mensual o cuota de venta de la casa departamento para la familia obrera, se deberán incluir las dos cuotas mensuales siguientes: una correspondiente al *seguro contra la desocupación* a favor del jefe de la familia obrera, y la otra, correspondiente a un *seguro de vida* del obrero a favor de su esposa.

En estas condiciones, es muy posible que los capitales particulares tengan interés e intervengan en la financiación de ésta clase de obras de bien público y eminentemente sociales.

Que la construcción de la vivienda popular en nuestra gran urbe debe ser colectiva para que resulte económica y levantada en lugares disponibles de gran superficie, donde el metro cuadrado de terreno no exceda de seis pesos, lo demuestran las dos siguientes estadísticas:

La Dirección del Registro General y Censo Permanente de la Provincia de Buenos Aires, dió a conocer un informe sobre el levantamiento censal realizado el 18 de diciembre de 1938 en la provincia, en el que se analiza minuciosamente el extraordinario crecimiento de las poblaciones circunvecinas a la Capital Federal. Expresa primeramente el citado informe que, de acuerdo con las cifras recientemente obtenidas, el aumento operado en los partidos vecinos a Buenos Aires, con respecto a las cifras del censo de 1914, corresponde a un 146,47 por ciento, en tanto que para el resto de la provincia, se señala sólo un aumento de 48,46 por ciento. El conglomerado bonaerense, denominado, de acuerdo con un término universal, la gran ciudad, está circunscripto a la zona de cincuenta kilómetros a la redonda del centro de la metrópoli, y de las comparaciones de los guarismos de los diversos censos realizados en ella, se establece claramente la expansión de sus habitantes hacia la periferia, registrada a través del mayor incremento relativo de las circunscripciones 1ª, 15ª y 16ª, que limitan con la provincia. Este fenómeno de expansión, continúa el informe, tiene sus proyecciones, sin solución de continuidad, en los partidos circunvecinos. El mayor aumento en los números índices lo acusa Avellaneda, siguiendo el de San Martín y luego Vicente López. Con índices menores figuran los partidos de Matanza, Quilmes, Seis de Septiembre y San Isidro. La influencia de Buenos Aires va disminuyendo en intensidad a medida que aumenta la distancia a ella, para volverse casi negativa en los partidos de

Pilar, General Rodríguez, Marcos Paz, San Vicente y Florencio Varela, donde termina el radio de influencia de la gran ciudad.

Añade después el informe que el partido de La Plata ha dejado de ser tributario de la metrópoli al adquirir vida propia, constituyendo actualmente un centro de atracción urbana de marcado carácter industrial, con sus importantes centros de Ensenada y Berisso.

En cuanto a la población total del conglomerado bonaerense es de 3.666.585 habitantes; 2.463.269 para la Capital Federal y 1.203.316 para los partidos limítrofes. Todavía se pueden agregar la cantidades correspondientes a la actualización de las cifras, obteniéndose una suma global de 3.670.000 habitantes.

Las retribuciones de la labor de los empleados y obreros en la industria en esta capital, relacionadas con las diversas profesiones y distintos oficios, con indicación de la cantidad de personal que las percibe; los promedios generales de los grandes grupos sociales de trabajadores, es decir, « empleados » y « obreros »; los que corresponden a las diversas categorías profesionales — jefes, encargados, capaces, oficiales, medio oficiales, ayudantes —; las diferencias de retribución según el sexo y la edad, están consignadas en el siguiente cuadro, donde la división de estadística del Departamento Nacional de Trabajo ha discriminado las retribuciones promedias por mes.

RETRIBUCIONES PROMEDIAS EN M$N POR MES

Grupos de actividades	Empleados							Obreros					
	Prm. emplds.	Por categoría						Prm. obreros	Por categoría				
			1	2	3	0	12		4	5/6	7	8	9
1. Act. primars.	164	275	726	525	193	—	—	148	209	155	124	143	60
2. Alimentación	129	244	805	423	183	278	76	113	218	112	111	122	61
3. Confección	102	184	788	316	153	265	79	93	224	95	98	111	41
4. Construcción y materiales	122	249	832	411	187	148	82	111	214	123	91	133	58
5. Electricidad	212	276	1.096	423	228	—	—	155	274	166	130	151	53
6. Gráf. prensa y papel	148	227	883	379	173	103	70	127	263	138	114	121	48
7. Madera	118	193	630	304	171	221	70	113	208	116	93	110	48
8. Metales	128	243	723	389	199	48	78	118	249	122	102	136	53
9. Químicas	134	252	799	448	168	355	69	108	214	105	114	119	48
10. Textil	92	261	787	409	170	371	56	84	219	83	92	119	42
11. Varias	112	121	774	383	125	—	75	101	213	101	97	123	42
12. Tall. y establ. industriales del Estado, municipales, etc.	175	278	821	317	234	—	—	156	217	175	149	152	56
T/m. generales	184	240	812	393	186	290	76	109	229	110	107	129	48

En el cuadro que antecede, las categorías de « empleados » y de « obreros » están representadas por los números que siguen con la significación que respectivamente se expresan: *Empleados*: 1, jefes; 2, técnicos, universitarios, encargados y asimilados; 3, empleados, auxiliares y cadetes; 0, corredores y comisionistas; 12, personal con sueldo fijo y sin horario. *Obreros*: 4, capataces; 5/6, oficiales, medio oficiales y ayudantes; 7, peones; 8, subalternos; 9, aprendices.

Resulta de ese cuadro que, en el momento de la investigación, « era de 124 pesos mensuales el término medio general de la retribución de todas las categorías ocupadas en las distintas actividades industriales ejercidas en la ciudad de Buenos Aires ». Considerados separadamente los dos grupos principales de trabajadores, aparecen los « empleados » con un promedio de 240 pesos mensuales y los « obreros » con 109 pesos. En la determinación de estos promedios generales están comprendidos los trabajadores de todas las categorías, sexos y edades.

Para facilitar las comparaciones han sido elaborados los números índices correspondientes a las cifras del cuadro anterior, y para ofrecer un resumen del nivel general de retribuciones de las distintas categorías de trabajadores ocupados en toda la industria considerada en conjunto, se ha formado el otro cuadro resumen sobre la base del promedio de 124 pesos igual al valor relativo 100.

Empleados		Obreros	
Categoría	Nº índic.	Categoría	Nº índic.
Jefes	654,84	Capataces	184,68
Téc., univ. encarg. y asimil.	326,94	Obrer. calific. y semicalific	88,71
Empl., auxiliares y cadetes	150,—	Peones	86,29
Corredores y comisionistas	233,87	Subalternos (ordenanzas, porteros, etcétera)	104,03
Personal con sueldo fijo y sin horario	61,29	Aprendices	38,71

La división de estadística del Departamento Nacional de Trabajo dió a conocer un estudio en el que se consideran las retribuciones promedias percibidas por los trabajadores. El análisis regular y periódico del valor de las retribuciones se efectúa mediante los elementos de información recogidos en virtud de disposiciones legales y reglamentarias que regulan la formación y actualización permanente del censo profesional, base de la estadística de salarios.

El estudio que se publica se refiere a los tipos de salarios-hora que rigen en la capital federal para los hombres adultos ocupados en las industrias y profesiones características que la Oficina Internacional del Trabajo solicita de los Estados que a ella concurren con el objeto de efectuar cotejos internacionales a través del tiempo y de distintos países. A la lista internacional de industrias y profesiones sólo se han agregado algunas profesiones de la industria textil y los sastres que no podían olvidarse por representar, los primeros, un fuerte contingente industrial y, los últimos, una especialidad típica de las grandes urbes.

Con regularidad se elaboran las tablas de salarios tipo desde 1935, habiéndose suministrado, por primera vez, la información a la Oficina Internacional del Trabajo en 1936, desde cuya fecha la Argentina aparece en el Anuario Internacional de Estadísticas a la par de los grandes países industriales que cuentan desde muchos años atrás con completas organizaciones estadísticas.

A continuación figuran los tipos de salario que han regido en 1935, 1936, 1937 y 1938, referidos a la situación registrada en el curso del mes de octubre de cada uno de los años indicados, pero antes es conveniente destacar que el Instituto Internacional de Estadística, en un congreso reunido en Viena el año 1891, decidió que para establecer una buena estadística de salarios es necesario llegar a la investigación de las remuneraciones efectivamente pagadas a cada obrero — que es precisamente el sistema que la División de Estadística ha iniciado desde su reorganización —. Ante las dificultades con que frecuentemente se tropieza, basta limitar semejantes investigaciones a unas industrias o profesiones consideradas como tipos suficientemente representativos. Este es el método utilizado en el caso concreto de los salarios percibidos por obreros adultos y pertenecientes a las industrias y profesiones características que el siguiente cuadro contiene:

Industrias y profesiones	Octubre de			
	1935	1936	1937	1938
Construcciones mecánicas:				
Ajustadores (oficiales)	0.83	0.83	0.92	0.920
Torneros (oficiales)	0.84	0.89	0.92	0.920
Moldeadores (oficiales)	0.82	0.85	0.90	0.900
Modeladores (oficiales)	1.01	1.01	0.95	0.950
Modelistas (oficiales)	1.09	1.09	1.100	1.100
Peones prácticos	0.525	0.53	0.525	0.525
» en general	0.425	0.425	0.425	0.425
Edificación:				
Albañiles y coloc. ladrillos (oficiales)	0.70	0.80	0.85	0.938
Oficiales de estructura de hierro	0.71	0.77	0.85	0.850
» hormigoneros	0.70	0.80	0.85	0.850
Carpinteros y ensambladores (oficiales)	0.80	0.80	0.85	0.850
Pintores (oficiales)	0.81	0.81	0.81	0.875
Plomeros (oficiales)	0.87	1.—	1.—	1.—
Electricistas (instaladores)	0.81	0.81	0.81	0.810
Herreros de obras (oficiales)	0.71	0.80	0.85	0.850
Peones	0.47	0.562	0.562	0.625
Moblaje:				
Ebanistas (oficiales)	0.820	0.90	0.90	0.900
Tapiceros (oficiales)	0.875	0.90	0.90	0.900
Lustradores (oficiales)	0.787	0.90	0.88	0.880
Imprenta y encuadernación:				
Tipógrafos	1.09	1.15	1.36	1.360
Linotipistas	1.25	1.59	1.85	1.850
Conductores máquinas planas (oficiales)	1.02	1.01	1.27	1.270
Encuadernadores (oficiales)	0.77	0.87	0.96	0.960
Peones	0.56	0.62	0.62	0.630
Alimentación:				
Panaderos, amasadores	0.860	0.860	0.860	1.02
» maestros de pala	0.916	0.916	0.916	1.06
Transportes:				
Tranvías, conductores	0.68	0.68	0.68	0.680
» cobradores, guardas	0.68	0.68	0.68	0.680
Omnibus, conductores	0.96	0.96	0.96	0.96
» cobradores, guardas	0.68	0.68	0.68	0.68
Acarreo, chóferes de camiones	0.98	0.98	0.98	0.98
Distribución de electricidad:				
Electricistas (oficiales de redes)	0.91	0.92	0.9144	0.893
Peones de redes	0.64	0.66	0.6412	0.635
Servicios municipales:				
Peones	0.882	0.90	0.900	0.882

así será posible alquilarla o venderla al obrero o empleado, a un precio que esté en relación con lo que ambos perciben mensualmente, que según lo puesto en evidencia precedentemente, ese promedio en nuestra urbe es de 109 y 240 pesos respectivamente.

Además, para que la construcción colectiva resulte barata y al alcance del obrero y modesto empleado, se requiere que el terreno sobre el cual ella deba ser levantada tenga un valor mínimo, debiendo hacer esta advertencia, que en la Capital Federal es difícil encontrar actualmente extensiones de tierra cuyo precio sea inferior a cinco pesos el metro cuadrado. Cerca de la Avenida General Paz, en el perímetro de nuestra urbe, se ha pagado entre 6 y 9 pesos el metro cuadrado.

PROVINCIAS

En las capitales de provincia, como ser, La Plata, Rosario de Santa Fe, Córdoba, Tucumán, Paraná, Mendoza y Corrientes, donde el número de habitantes excede de cien mil, la vivienda popular conviene sea colectiva, dado el costo relativamente elevado del metro cuadrado de terreno, aun en las zonas algo alejadas del centro de las citadas capitales [1].

La vivienda individual en esos lugares no estaría al alcance del obrero con familia, lo que hace que el costo o alquiler de la misma resultaría elevado para la familia obrera; en consecuencia, conviene en esas

[1] En la ciudad de Corrientes se ha planteado un serio problema, que es el de la escasez de casas para alquilar, lo que se traduce en la elevación exagerada de los precios que se piden por las mismas. El fenómeno se acentúa cuando se trata de viviendas pequeñas, que son las más solicitadas por las familias de ingresos reducidos. Se trata por lo general de construcciones deficientes, en las que se habrían invertido capitales escasos, sobre los cuales los propietarios se aseguran una renta que fácilmente excede del 12 por ciento.

Los habitantes de la citada capital correntina, han pedido a los poderes públicos, tomen a su cargo la tarea de limitar lo que se considera un abuso, señalando normas en defensa de centenares de hogares modestos que « son víctimas de una explotación que no sólo se consuma con la elevada cuota que mensualmente deben abonar por el concepto expresado », sino con las incomodidades que deben soportar los inquilinos, pues la mayor parte de las casas de alquiler que existen en la ciudad carecen del « confort » indispensable y aún del mínimo de higiene exigible.

De lo que antecede se desprende que la mejor manera de provocar una reacción favorable de los propietarios de casas de alquiler, sería la de contribuir al aumento de la edificación de casas de tipo económico, lo que fuera de dudas provocaría la baja de los alquileres.

En tal sentido, sería beneficiosa cualquier medida tendiente a la reedificación en la ciudad, en la medida que las circunstancias lo exijan.

ciudades la construcción en *monobloques,* con esta salvedad, que en vez de construir *cuatro monobloques* en una hectárea o manzana como se propone para la Capital Federal, construir sólo *tres de dos pisos.*

* * *

En las quintas, chacras, colonias, estancias y campos situados fuera del perímetro de las capitales de provincia, lo que se debe hacer para que desaparezca el « clásico rancho », y esos miles de tugurios donde se hacinan padres e hijos, varones y niñas, en promiscuidad delictuosa, atentando contra la salud de las almas y de los cuerpos, especialmente en la campaña, en tierras pródigas, generadoras de la riqueza de propietarios insensibles a los principios más elementales de solidaridad humana, es lo siguiente:

1º - Construir casas confortables y sanas, de acuerdo con la ley de Crédito Agrario del Banco de la Nación Argentina, que contempla la concesión de préstamos especiales para la construcción de viviendas higiénicas y económicas para los pobladores rurales, acordando créditos con un plazo hasta de 10 años y pagaderos en cuotas anuales.

Tales viviendas deberán ser aptas para cada una de las zonas en que se ha dividido el país, que son la cálida, templada y fría. De manera a tener tres tipos de vivienda para familia campesina, construídas dentro de una estricta economía pero con las máximas ventajas de higiene y comodidad, debiendo constar de un comedor, dos dormitorios, una cocina, un baño con todas sus instalaciones y un pequeño galpón para guardar materiales de trabajo. La cocina podrá tratarse en forma de apéndice del comedor, y para los tres tipos adecuados a cada zona se proveerán galerías adaptables a los respectivos climas, incluyendo para el de la zona fría, un pórtico de entrada al comedor.

2º - Construir viviendas rurales tipo « standard » es decir, en secciones lista para ser armada, o lo que es lo mismo desarmable, facilitando así su transporte, en el caso frecuente, de que el arrendatario o colono se vea obligado a dejar la superficie de campo alquilada, y trasladarse con su familia a otro lugar que más convenga a sus intereses.

Las razones invocadas que fundamentan esos posibles translados en el futuro, obedecen a la necesidad científica e imprescindible de rotar los cultivos. El ideal es la explotación mixta, agrícolo-ganadera, que exige una renovación periódica de los campos. Cada tantos años habría que hacer nuevas construcciones, si se adopta la construcción de la vivienda fija, lo que resultaría a todas luces perjudicial para el colono-pro-

Otra estadística de por sí interesante y elocuente a la vez, publicada también por el Departamento Nacional del Trabajo, es la siguiente:

El número de empleados y obreros ocupados en las actividades industriales de todo el país, al efectuarse el censo profesional, era de 526.495 personas. De ellas, 437.960 eran varones y las 88.535 restantes eran mujeres. En la ciudad de Buenos Aires la industria ocupaba 244.231 personas, de las cuales 185.755 eran varones y 58.476 mujeres.

Clasificadas las industrias de la ciudad de Buenos Aires por orden de mayor a menor cantidad de mujeres que ocupan, resulta: textil, 23.781; confección, 13.324; alimentación, 9303; químicas, 3546; gráficas, prensa y del papel, 3385; metales, 2729 y varias, 1655.

Clasificado el personal femenino por períodos de edad, resulta que el 44,8 por ciento corresponde a edades comprendidas entre 18 y 24 años; el 29,3 por ciento corresponde a edades comprendidas entre 25 y 34 años; el 11,6 por ciento al período comprendido entre 33 y 44 años; el 6,68 por ciento a las de menos de 18 años.

La retribución dominante de las mujeres ocupadas en la industria, expresada en pesos moneda nacional, se indica en el siguiente cuadro:

Grupos de actividades		(En m$n por mes)		Obreras	
Nº	Nomenclatura	Empleadas	Capatazas	Calificadas y semicalificadas	Aprendizas
1	Actividades primarias.	—	—	60	—
2	Alimentación	122	142	63	45
3	Confección	112	171	59	32
4	Construcción y mater.	118	—	102	—
5	Electricidad.	127	—	—	—
6	Gráf., prensa y papel .	122	118	59	46
7	Maderas	106	111	65	39
8	Metales	122	130	49	—
9	Químicas	121	124	55	39
10	Textil	119	121	52	38
11	Varias	83	163	45	40
12	Talleres e establecimientos del Estado, municipio y organismos autárquicos. .	168	—	—	—

De lo que antecede se deduce que la vivienda obrera en la Capital Federal y en las capitales de provincia *debe ser colectiva,* por que sólo

pietario de la vivienda. Además, todo hombre de campo sabe el destino de estas casas inhabilitadas que terminan convirtiéndose en taperas, a tal punto que muchos propietarios prefieren levantar estas construcciones antes que dejarlas abandonadas a su inevitable destrucción.

* * *

Para el logro de este propósito, es decir, de construir viviendas listas para armar en otro lugar o desarmables, se debería dictar una ley que obligue al propietario de las quintas situadas en las cercanías de las grandes ciudades y poblaciones, así como a los que arriendan campos para colonización en parcelas de 200 hectáreas y a los dueños de estancias que tengan « puestos » dentro de su perímetro, a construir por su cuenta los cimientos en mampostería (hasta sesenta centímetros sobre el nivel del suelo) y la red sanitaria de las viviendas rurales, corriendo por cuenta del arrendatario la casa habitación tipo « standard », lista para armar.

Otra ley, también nacional, deberá ordenar la construcción de esas viviendas tipo « standard » de manera que ella le permita al arrendatario o inquilino adquirir su vivienda al precio de costo, más los inteteres, pagadera por cuotas anuales que no excedan de mil pesos, de modo que al cabo de *cinco años* — la más costosa — quede completamente amortizada.

A mi entender esta solución es la más conveniente económicamente, sin gravitar onerosamente sobre el arrendador, por cuanto ese gasto que debe hacer para cimentar e higienizar la vivienda rural, lo hace una sola vez y estará completamente amortizado mucho antes de los *cinco años,* o sea, con anterioridad al plazo convenido que tiene el arrendatario o colono para concluir de pagar su casa habitación.

* * *

El costo máximo de la casa habitación rural se fija en *cuatro mil pesos moneda nacional,* en base a la siguiente estadística sobre el nivel de vida de la familia obrera en el interior del país, publicada por la Dirección de Estadística del Departamento Nacional del Trabajo.

Es la primera vez que se han estudiado los presupuestos de familias obreras residentes en las capitales y en algunas localidades importantes de varias provincias y territorios nacionales.

La investigación se refiere a obreros de la industria cuya familia está compuesta por el matrimonio y tres hijos menores de 14 años de edad. Se hace notar que aún en el supuesto de que la esposa aporte alguna

cantidad, producto de su trabajo físico o eventual, solamente ha sido considerado el importe de los gastos con relación a la cuantía del salario percibido por el marido, jefe de la familia, con lo cual se reflejan de modo más aproximado las necesidades que pueden satisfacer con la retribución del trabajo que efectúan los obreros industriales.

Al analizar los resultados se han distribuído las familias consultadas en dos distintos grupos, atendiendo al importe de la retribución mensual prometida. De esta manera, se obtiene una idea más ajustada del nivel de necesidades atendibles según que el salario sea inferior o superior a 120 pesos mensuales, circunstancia que permite establecer interesantes comparaciones con el nivel de vida de la ciudad de Buenos Aires, punto obligado de referencia cuando se trata de estudiar las condiciones de vida y de trabajo de los obreros industriales, por agrupar la Capital Federal casi el cincuenta por ciento de trabajadores de esta clase existentes en el país. Según el censo de 1935, sobre un total de 472.152 personas ocupadas en los establecimientos industriales, 216.080 trabajaban en la ciudad de Buenos Aires.

La investigación se realizó de acuerdo a las normas generales seguidas por la División de Estadística en estudios análogos efectuados con anterioridad, abarcó un mes completo, y alcanzó aproximadamente a un tercio de las familias de obreros industriales de cada una de las categorías consultadas.

Del estudio de los resultados obtenidos aparecen las siguientes cifras globales:

Personal con retribuciones mensuales inferiores a 120 pesos: El promedio general de ingresos de los casos consultados cuya retribución mensual no llega a 120 pesos, es de 97,21 pesos, ascendiendo los gastos a 112,39, de donde resulta un déficit de 15,18 pesos, o sea el 13,51 por ciento.

La alimentación insume mensualmente 70,91 pesos; el menaje 7,80; el alojamiento 14,98; los gastos generales 10,35 y la indumentaria 8,35 o sea: 63,09, 6,94, 13,33, 9,21 y 7,43 por ciento, respectivamente.

Personal con retribuciones mensuales superiores a 120: El promedio general de ingreso en los obreros de este grupo asciende a 150,83 pesos y el de gastos es de 153,23 de donde resulta un déficit promedio de 2,40 pesos, o sea, el 1,57 por ciento.

La alimentación representa mensualmente un valor de pesos 92,41; el menaje, 10,37; el alojamiento, 25,06; los gastos generales, 14,75 y la indumentaria 10,64, representando, respectivamente los siguientes porcentajes: 60,31; 6,77; 16,35; 9,63 y 6,94 por ciento.

El siguiente cuadro refleja las proporciones en que cada capítulo presupuestario interviene en el gasto total, según se trate de la Capital Federal o de las Provincias y Territorios Nacionales, y de acuerdo a las posibilidades del salario del jefe de familia. También se expresa la diferencia existente entre los ingresos y los gastos.

Conceptos	Capital Federal	Provincias y territorios	
Salario promedio	127,26	97,21	150,83
Total gastos promedio	164,19	112,39	153,23
Diferencia	— 36,93	— 15,18	— 2,40

Capítulo de gastos	$ m/n	%	$ m/n	%	$ m/n	%
Alimentación	93,46	56,92	70,91	63,09	92,41	60,31
Menaje	6,33	3,86	7,80	6,94	10,37	6,77
Alojamiento	33,72	20,54	14,98	13,33	25,06	16,35
Gastos generales	13,70	8,34	10,35	9,21	14,75	9,63
Indumentaria	16,98	10,34	8,35	7,43	10,64	6,94

Un rápido análisis del cuadro que antecede, nos trae el convencimiento, de que, el obrero rural con familia, no puede pagar en concepto de alquiler una mensualidad que exceda de 15 pesos, que al año representan 180 pesos.

Si el obrero rural con familia, adquiere la casa o vivienda lista para armar, cuyo costo máximo, como lo hemos dicho, no deberá exceder de cuatro mil pesos, al cabo de diez años amortizará la deuda contraída, pagando una cuota mensual — comprendida la amortización y los intereses compuestos — de 45 pesos, más o menos.

* * *

También se desprende de lo dicho precedentemente, que el obrero rural con familia, únicamente estaría en condiciones de pagar el alquiler de la casa que ocupa o adquirirla en mensualidades o anualidades, si los componentes de su familia — aptos para el trabajo — se dedican a la cría y venta de productos de granja, hortalizas, etc., obtenidos en las proximidades de su vivienda.

Este sería, por otra parte, un medio destinado a resolver el proble-

ma del peón de campo o rural, que por lo general permanece soltero, pues si contrae matrimonio y tiene hijos su situación se agrava a causa de las dificultades que se le presentan para alojarse con su familia en las chacras o colonias agrícolo-ganaderas.

De manera que, para poblar nuestros campos, aún con los habitantes que hoy pueblan la república, prescindiendo de la inmigración, es necesario llevar a donde hace falta, la vivienda higiénica y económica a la vez. Esta sería la mejor obra patriótica para contribuir al crecimiento de la población de nuestro vasto territorio, si queremos que el país siga su marcha ascendente hacia los destinos que le están reservados: *progreso, aumento de población y riqueza.*

* * *

Al agricultor argentino, antes de iniciar sus labores en una zona, debería dársele informes serios y completos de las condiciones de la tierra, aguas subterráneas, clima, precipitaciones pluviales, etc., y las indicaciones o especies de cultivo más convenientes, y del costo de los transportes de los productos hasta los mercados de venta.

Además, nuestros agricultores deben evolucionar hacia la granja, en ciertas y determinadas condiciones. Esta explotación, como la exclusivamente agrícola, tienen dos características; una se realiza, en forma intensiva, en pequeños predios, generalmente cerca de los principales centros de población o de consumo; en la otra, extensiva, los productos de la granja se consideran como subsidiarios de la explotación principal, es decir, el labrador obtiene con ellos lo necesario para su manutención, y el sobrante lo destina a la venta. En esta forma alivia su economía y obtiene además una utilidad apreciable (1).

(1) La pequeña huerta ofrece la perspectiva de un trabajo liviano y remunerador, por lo que aporta elementos indispensables para la mesa de la familia, y en aquélla no deben faltar tablones dedicados a papa, zapallos, porotos, chícharos, arvejas, maíz de choclo, ajo, cebolla, garbanzo, ají, todas hortalizas de consumo diario, algunas de las cuales pueden cultivarse, como el tomate, para elaborar salsa, conserva u orejones; el pimiento, para secar, y, previa molienda, obtener el pimentón; otras se conservan en silos, como las papas, o al aire libre, como el zapallo, otras en vinagre o bien desecadas, y el azafrán mismo, cuyo cultivo y recolección compete casi más a la mujer, por ser tarea delicada y sencilla.

Donde hayan quedado frutas de clase inferior, no comestibles por cualquier razón, así sean duraznos, manzanas, uvas, nísperos, melones, etcétera, se pueden aprovechar para, previa fermentación en una tinaja, elaborar el vinagre necesario en el año.

En la mayoría de las chacras no deberían faltar uno o más cerdos, cuyo cuidado es fácil, su alimentación se hace con desperdicios, y al sacrificar esos animales se obtendrá

A quien conozca nuestra campaña le ha de causar verdadero asombro ver a muchos agricultores, año tras año, en demanda no sólo de préstamos para adquirir semillas, sino también para alimentar a sus familias. Esto no debería ocurrir, pues en la mesa de un agricultor capaz,

---

su grasa, un gran producto muy útil en la economía de la cocina. Se tendrán una o dos vacas lecheras para obtener la leche de consumo familiar y el excedente diario se utilizará en la elaboración de manteca y queso fresco, productos que debían estar en la mesa de la chacra.

Debe señalarse también que, en algunas circunstancias, conviene más convertir en carne un cereal desvalorizado — caso del maíz — engordando cerdos, con supresión de gastos de cosecha, y obteniendo en esa forma uno o dos pesos más por quintal de grano.

Un renglón que se sostiene y costea con elementos propios es la cría de aves de corral, cuyo número puede ser acrecido sin necesidad de valerse de instalaciones especiales que desvirtuarían la finalidad. Basta, al efecto, preparar un dormidero abrigado. Un plantel inicial de buenas gallinas, cuyas condiciones es posible mejorar, incorporando algún gallo y gallinas de calidad. La cría de estas aves, así como también de pavos y gansos, será una fuente apreciable de recursos después de satisfechas las exigencias propias, porque su venta y la de los huevos tienen amplio mercado.

La cría de algunos conejos es tarea que lleva pocos minutos diariamente, reducida a la limpieza y alimentación; ella proporciona, en cambio, por ser animales prolíficos, abundantes ejemplares cuya carne es sana y nutritiva, para el consumo y la venta; el espacio que debe destinarse a ese efecto es reducido. Además, sus pieles y su lana son muy solicitados en el comercio peletero.

El cuadro no es completo si no se incluye entre las pequeñas industrias granjeras el colmenar, constituído por uno o más cajones poblados de abejas, cuyos enjambres no es difícil obtener, para la necesaria provisión de miel, útil en la alimentación, como sustituto del azúcar y hasta como remedio casero. Las abejas disponen en los alfalfares y otras plantas (muchas de ellas silvestres), de abundantes flores melíferas para libar, no requieren mayor atención, y en su manejo sencillo pueden intervenir manos femeninas.

Debe señalarse también, como digna de interesar, la cría del gusano de seda, especialmente en algunas regiones del norte de la República, donde la naturaleza no se muestra tan pródiga y allí donde la industria del tejido casero es corriente. Para ello, previamente, se plantarán algunos gajos de morera, en el invierno, los cuales, a los cuatro o cinco años, si se les riega, serán arbolitos y estarán en condiciones de proveer desde la primavera, en que nace el gusano, las tiernas hojas que constituyen su alimento. La cría no es engorrosa, pueden hacerla ancianos y niños, y ni requiere mayores comodidades; basta con un pequeño local con ventilación en que la temperatura sea constante, para que las mudas y el enrame puedan cumplirse regularmente, hasta formar los capullos, en un período de tiempo no superior a sesenta días.

Los así obtenidos, proveerán la seda para los tejidos finos destinados a ser otro recurso familiar. Una onza de huevos de gusano de seda puede proporcionar de 30 a 45 kilogramos de capullos, y bastan 12 kilogramos más o menos, de éstos, para obtener un kilogramo de hilo de seda.

La planta de morera da, además, un fruto comestible, y su madera puede tener aplicación hasta en tonelería.

sólo por excepción, deben figurar artículos alimenticios no producidos en su chacra.

Entre tantos renglones para explotar, la cría de aves es quizás el más productivo y de menor costo. En la chacra más pobre se pueden criar, sin gran trabajo, 1.000 pollos por año, que hoy, en las colonias, son adquiridos por intermediarios a precios que varían entre 60 y 80 centavos cada uno, para revenderlos en las poblaciones consumidoras de 1.50 a 1.80 pesos.

Supongamos que el agricultor deje para su consumo 200; podrá entonces vender los 800 restantes, lo que le representaría una entrada de 640 pesos, sin contar la que obtuviera por venta de huevos y gallinas.

Las autoridades deben adoptar, además, medidas a fin de que los agricultores cuenten con mercados donde vender equitativamente esas pequeñas producciones, sin que los intermediarios les resten ganancias y encarezcan los artículos para los consumidores.

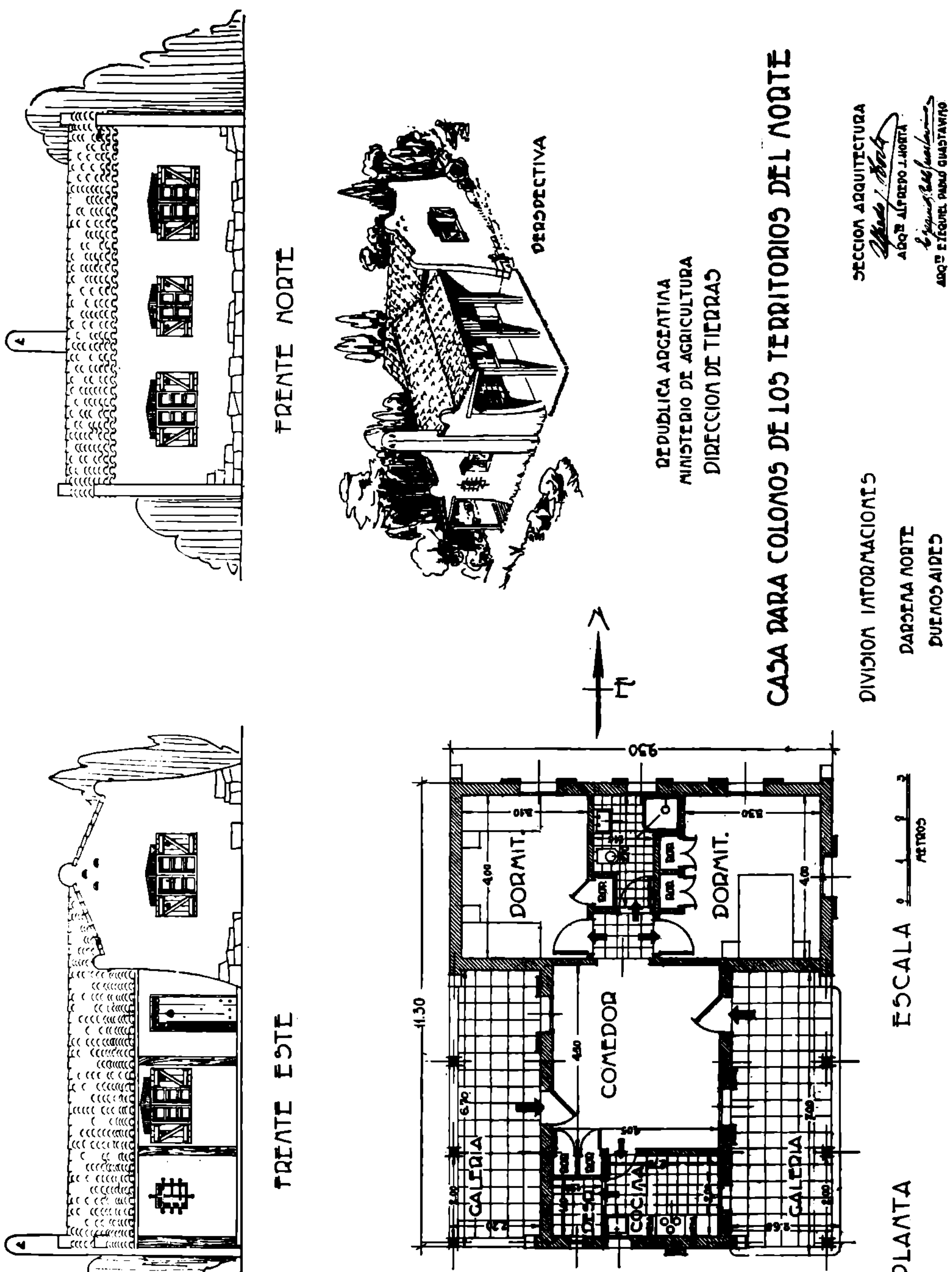
La venta de las aves al peso y la vigilancia para evitar monopolios, son medidas que darían excelente resultado, pues ha de tenerse presente que dichos productos son de fácil colocación en el mercado interno y también se exportan en gran cantidad.

Si nuestros agricultores desean tener éxito, deben pensar que no todo han de esperarlo de sus cultivos intensivos, y que el fracaso de éstos puede ser compensado con las pequeñas producciones mencionadas, las que convertirían a sus chacras en verdaderas granjas.

La obra es realizable tanto para el agricultor como para el ganadero. Propenda a ella el Ministerio de Agricultura, y en esa forma no será necesario otorgar subsidios a los hombres del campo, los que no necesitan privilegio alguno con respecto a los demás productores, pero sí mercado libre, donde puedan vender sus artículos a precios razonables.

CARACTERISTICAS Y DESCRIPCION DE UNA VIVIENDA POPULAR DESARMABLE

Una vez que los propietarios de las tierras trabajadas por quinteros, tamberos, granjeros, chacareros, colonos, y aquellas atendidas por puesteros, hayan mandado construir por su cuenta, en base al articulado de la ley respectiva, los cimientos y la red sanitaria de la vivienda tipo «standard», cuyas plantas y características serán fijadas para cada provincia argentina, por las direcciones generales y divisiones del Ministerio de Agricultura de la Nación, de acuerdo a un Plano Catastral y Cartas de Aguas del país, previamente confeccionadas con todos los


FRENTE NORTE
FRENTE ESTE
PERSPECTIVA
REPUBLICA ARGENTINA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION DE TIERRAS
CASA PARA COLONOS DE LOS TERRITORIOS DEL NORTE
SECCION ARQUITECTURA
ARQ.TO ALFREDO J. NORTA
ARQ.TO EZEQUIEL PABLO GUASTAVINO
DIVISION INFORMACIONES
DARSENA NORTE
BUENOS AIRES
DORMIT.
DORMIT.
COMEDOR
COCINA
GALERIA
GALERIA
PLANTA
ESCALA
METROS

datos sobre análisis y calidad de los suelos, climas, grado de potabilidad de las aguas, precipitaciones pluviales anuales, clase y rotación de cultivos, etc., se estará en condiciones de levantar en el solar elegido la vivienda popular lista para armar o desarmable.

El proyecto que se intercala, adaptable para una vivienda popular tipo « standard » desarmable, responde a las especificaciones y características siguientes:

La vivienda tipo « standard » lista para ser armada, podrá ser construída de madera con doble forro, con la cocina hecha de ladrillos aparte, o bien construída con bloques paralelepípedos rectangulares de hormigón, con vacíos interiores separados por tabiques del mismo material, sistema patentado por la Compañía de construcciones de viviendas económicas « La Hidráulica Argentina » (1).

Constará de dos dormitorios con un cuarto de baño intermedio, comedor, cocina, despensa y dos amplias galerías simétricamente ubicadas, todo de acuerdo a los delineamientos generales del proyecto que se intercala, ejecutado por los arquitectos Alfredo J. Horta y Ezequiel Pablo Guastavino, de la Dirección de Tierras del Ministerio de Agricultura de la Nación, el que podría ser reproducido tal cual, en el caso probable, que los propietarios de campos, chacras, granjas y quintas, se decidieran a construir por su cuenta la casa-habitación para sus puesteros, colonos, granjeros o quinteros, las que serían cedidas en alquiler como parte integrante del arrendamiento, cuya duración, por la Ley en vigencia, es de cinco años como mínimo.

TERRITORIOS NACIONALES

El número de habitantes ha aumentado mucho en nuestros territorios nacionales y hay una buena cantidad de centros urbanos que, debido a la falta de estímulo y de orientación de las autoridades, se han formado de manera muy primitiva y sin tener en cuenta reglas elementales de arquitectura y de higiene.

Es consecuencia de ese estado de cosas una deficiente salud pública en los principales centros poblados. El Departamento Nacional de Higiene,

(1) En la provincia de Santa Fe se ha empezado a dar cumplimiento a la Ley Provincial de la Vivienda Popular, con la renovación de las actuales instalaciones supliendo viejos ranchos por casas de material de distinto tipo.

Se ensayan a este respecto diversas construcciones, todas sólidas e higiénicas. También se construyen casillas desarmables con maderas de la región fáciles de transportar en carretas o « decauville ».

preocupado por ella, investigó sus causas y pudo comprobar que es una de las principales la mala vivienda de la gente modesta. De paso diremos que, según cifras compiladas por esa repartición, el número de habitantes de los territorios es el siguiente:

Chubut, 56.310 habitantes; La Pampa, 175.915; Neuquén, 42.517; Río Negro, 61.297; Santa Cruz, 23.110; Tierra del Fuego, 2.553; Chaco, 231.410; Formosa, 45.212, y Misiones, 131.317.

Por otra parte, en los territorios nacionales faltan muchos elementos que la vida moderna ha hecho indispensables. Las ciencias y las artes se han encargado de difundir conocimientos y aplicaciones que facilitan de manera considerable el trabajo, pero estos beneficios se echan de menos en ellos, y desde luego, la mecánica industrial, con todos sus adelantos, es lo que exige allá difusión amplia.

En muchos territorios son escasos y rutinarios los conocimientos generales sobre infinidad de trabajos de carácter industrial, y no abundan los operarios capacitados para el sinnúmero de tareas que hay en las poblaciones importantes y en la campaña. Y así vemos que las más simples resultan sumamente onerosas porque continuamente hay que recurrir a la capital federal o a las ciudades de las provincias próximas a fin de obtener composturas de piezas de maquinarias agrícolas-ganaderas y de otra especie, y esto demora, además, los trabajos correspondientes.

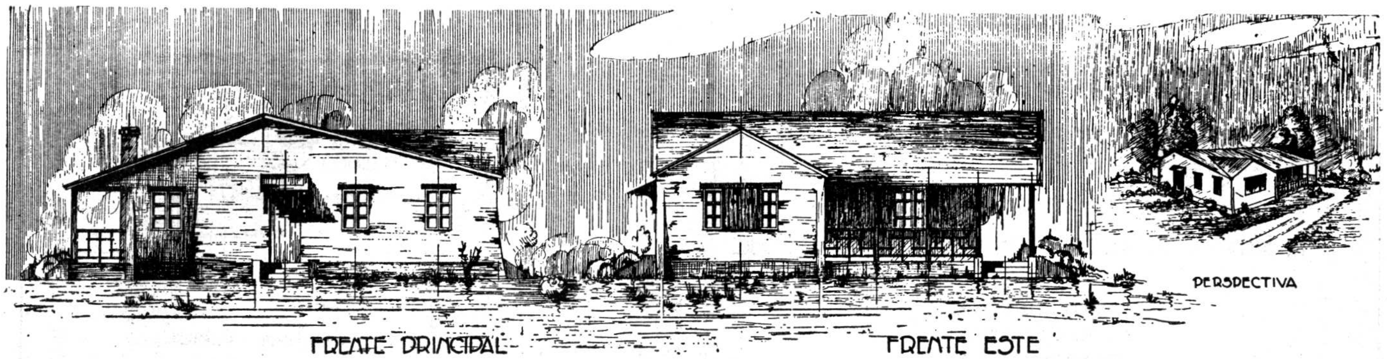
En otros casos, no menos frecuentes, se hace indispensable pedir operarios a la capital federal para ciertas construcciones o trabajos de carpintería, pintura, vialidad, etcétera, porque, o no los hay o no son suficientes.

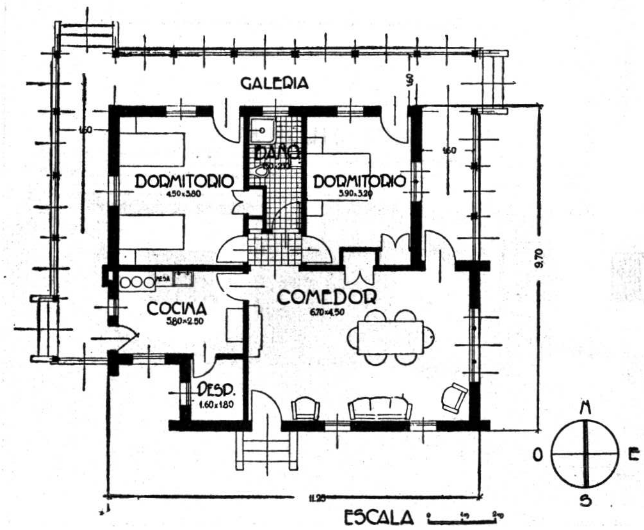
Si en las capitales de los territorios se advierte esa carencia de obreros especializados, es presumible lo que ocurrirá en las localidades de la campaña. Y cualquiera de dichas necesidades se complica por razón de las largas distancias que hay que recorrer.

Donde más se nota la falta de operarios es en la industria de automotores, en razón del desarrollo adquirido por el empleo de estos vehículos.

Se presenta, pues, como algo indispensable — y constituye, por otra parte, una aspiración en casi todos los territorios — la fundación de escuelas de artes y oficios a fin de que formen en el propio medio operarios que habrán de satisfacer después las necesidades que señalamos, las cuales, por cierto, van en aumento.

Esas escuelas serán, desde otro punto de vista, motivo de adelanto para los territorios, por la nueva orientación que habrán de proporcionar a muchos jóvenes que no pueden trasladarse a las capitales de las provincias a fin de seguir carreras o aprender oficios.



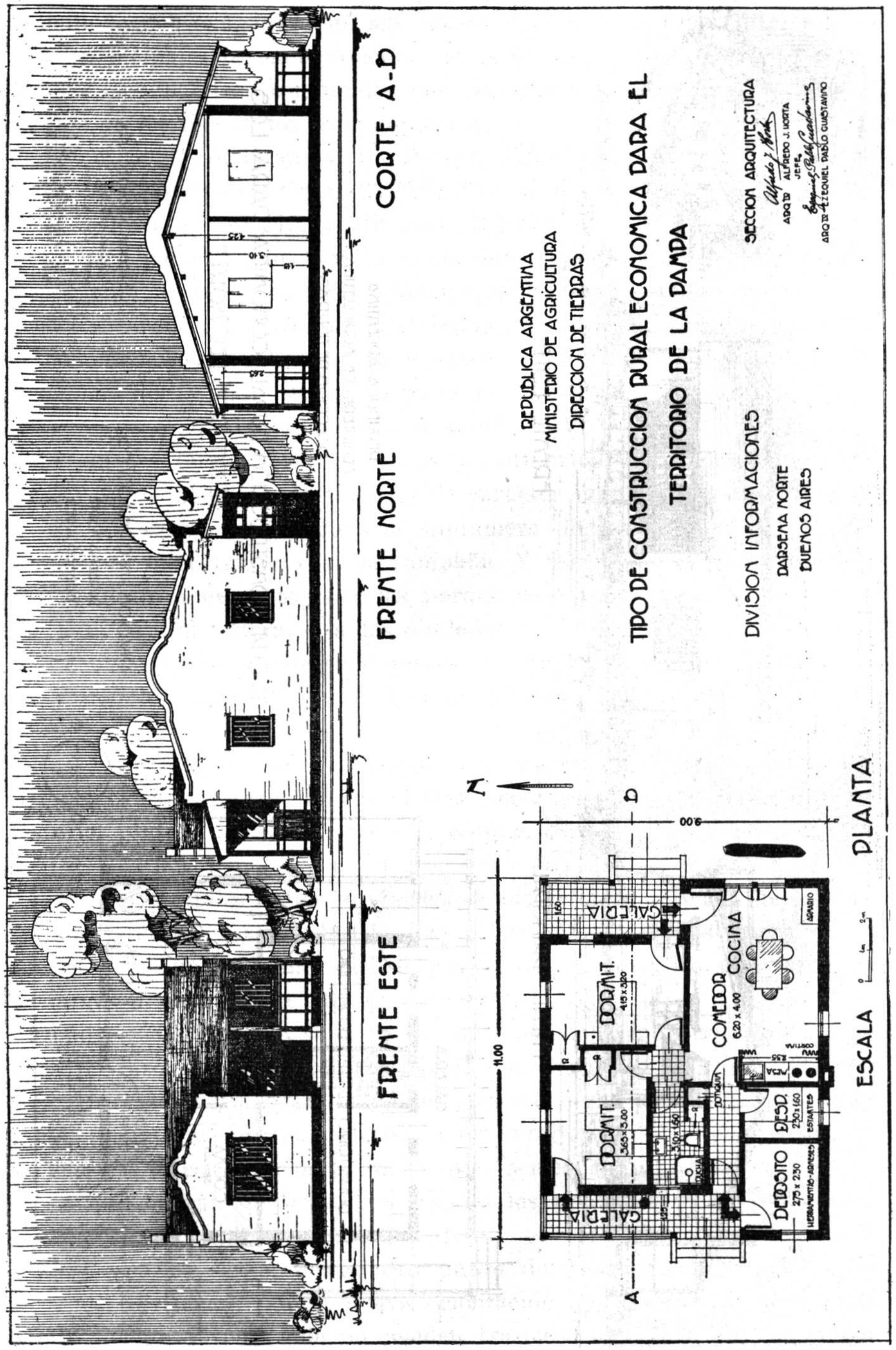


REPUBLICA ARGENTINA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION DE TIERRAS

TIPO DE CONSTRUCCION RURAL ECONOMICA PARA LOS TERRITORIOS DEL NORTE

DIVISION INFORMACIONES
DARSENA NORTE
BUENOS AIRES

SECCION ARQUITECTURA
Alfredo J. Horta
ARQ.to ALFREDO J. HORTA
JEFE
Ezequiel Pablo Guastavino
ARQ.to EZEQUIEL PABLO GUASTAVINO


FRENTE ESTE
FRENTE NORTE
CORTE A-D
REPUBLICA ARGENTINA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION DE TIERRAS
TIPO DE CONSTRUCCION RURAL ECONOMICA PARA EL
TERRITORIO DE LA PAMPA
DIVISION INFORMACIONES
DARSENA NORTE
BUENOS AIRES
SECCION ARQUITECTURA
GALERIA
DORMIT.
DORMIT.
COMEDOR
COCINA
6.20 x 4.00
DEPOSITO
2.75 x 2.30
DESP.
11.00
9.00
ESCALA
PLANTA

Antes de establecer estas escuelas será indispensable levantar estadísticas que demuestren, claramente, que allí donde serán instaladas llenarán una sentida necesidad. Con esto se evitará que muchas de ellas arrastren una vida precaria, como ocurre actualmente con muchas instaladas en las provincias.

Ahora bien, para contribuir a la realización del plan que antecede, se debe encarar, cuanto antes, el problema de la vivienda rural y obrera en los territorios nacionales.

Dicho problema debe ser encarado, en el momento actual, bajo los dos puntos de vista siguientes:

1º Ubicación de la misma de acuerdo al clima de la región o zona del territorio nacional considerada.

2º Materiales de construcción existentes en los territorios de cada región.

El primer punto de vista queda resuelto dividiendo el país en dos zonas o regiones. La zona norte, que comprende las gobernaciones de Misiones, Chaco y Formosa, que la llamaremos «zona cálida»; y la zona sur — al sud del paralelo que pasa por Buenos Aires — que comprende las gobernaciones de La Pampa, Río Negro, Neuquén, Chubut y Santa Cruz, que la llamaremos «zona fría».

El segundo punto de vista relacionado con los materiales existentes en cada región o zona, nos permitirá resolver el problema económico de la vivienda popular en cada territorio.

En el norte argentino abundan las maderas sobre todo duras con las que es posible construir la casa-habitación a precios completamente reducidos.

En el sud y oeste argentino abundan maderas mucho más blandas que las del norte, pudiendo ser ellas empleadas con más facilidad en la construcción de las viviendas para el reducido número de pobladores de esas tierras.

La construcción de viviendas rurales económicas en los territorios nacionales del norte, centro y sur argentino, no deberían ser todas fijas.

Soy del parecer, que las que se construyan para los territorios de Misiones, Chaco y Formosa, sean desarmables, porque es muy frecuente ver al colono, poblador o peón rural con familia, abandonar un campo y trasladarse a otro que más convenga a sus intereses, y en especial modo, si es comprador o propietario de la vivienda que habita.

Para conseguir esto, bastaría hacer extensiva la ley de la vivienda popular — que se deberá articular para las provincias — a los territorios nacionales.

Ahora bien, en los territorios de La Pampa, Río Negro, Chubut y Santa Cruz, la vivienda rural convenga, quizás, que sea fija, sin dejar de contemplar aquellos casos — que pueden presentarse — de que ella se construya lista para armar o sea desarmable.

TERRITRORIOS DE MISIONES, CHACO Y FORMOSA

El proyecto que se intercala, representa un tipo de construcción rural económica, en mampostería, estudiado por los arquitectos Alfredo J. Horta y Ezequiel Pablo Guastavino, de la Sección Arquitectura de la Dirección de Tierras y Colonias del Ministerio de Agricultura de la Nación.

Como se trata de trabajos sumamente interesantes, inobjetables en lo que respecta a su distribución, cortes y frentes, es que considero conveniente y oportuna su reproducción en los momentos actuales, y como una contribución valiosísima de esa dependencia nacional, en lo que se relaciona con « *La solución del problema de la vivienda popular en la República Argentina* ».

TERRITORIOS DE LA PAMPA Y RIO NEGRO

El proyecto que se intercala a continuación, representa el tipo de construcción rural económica para los territorios de La Pampa y Río Negro.

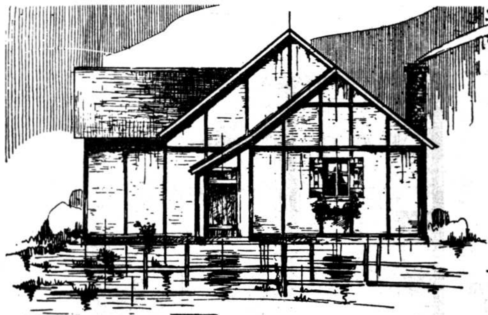
Son autores de este proyecto, los citados arquitectos del Ministerio de Agricultura de la Nación, señores A. Horta y E. Guastavino.

Al igual que los anteriores para los territorios del norte, el presente se destaca por su acertada distribución interior, sus arquitectónicos frentes, y el interesante plano de las obras sanitarias correspondientes, con el esquema de distribución, cañerías y cámara séptica, que por falta de espacio disponible no se adjunta.

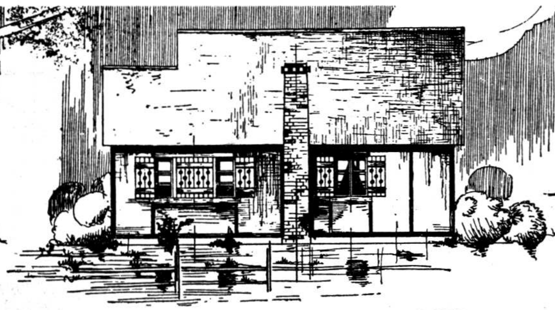
También este proyecto, bajo cualquier punto de vista que se lo considere, contribuirá a resolver el problema de la vivienda rural y del colonizador, en los territorios mencionados.

TERRITORIOS NACIONALES DEL SUR

En las gobernaciones del Chubut y Santa Cruz, la solución del problema de la vivienda rural o del colonizador con familia, ofrece tres aspectos, según que se trate de zonas costeras, centrales o cordilleranas.



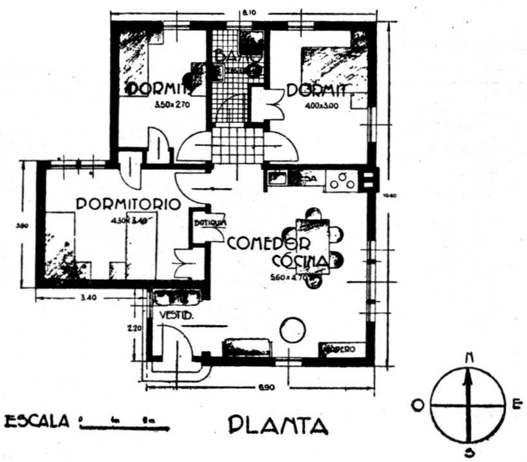
FRENTE PRINCIPAL



FRENTE ESTE



PERSPECTIVA



ESCALA

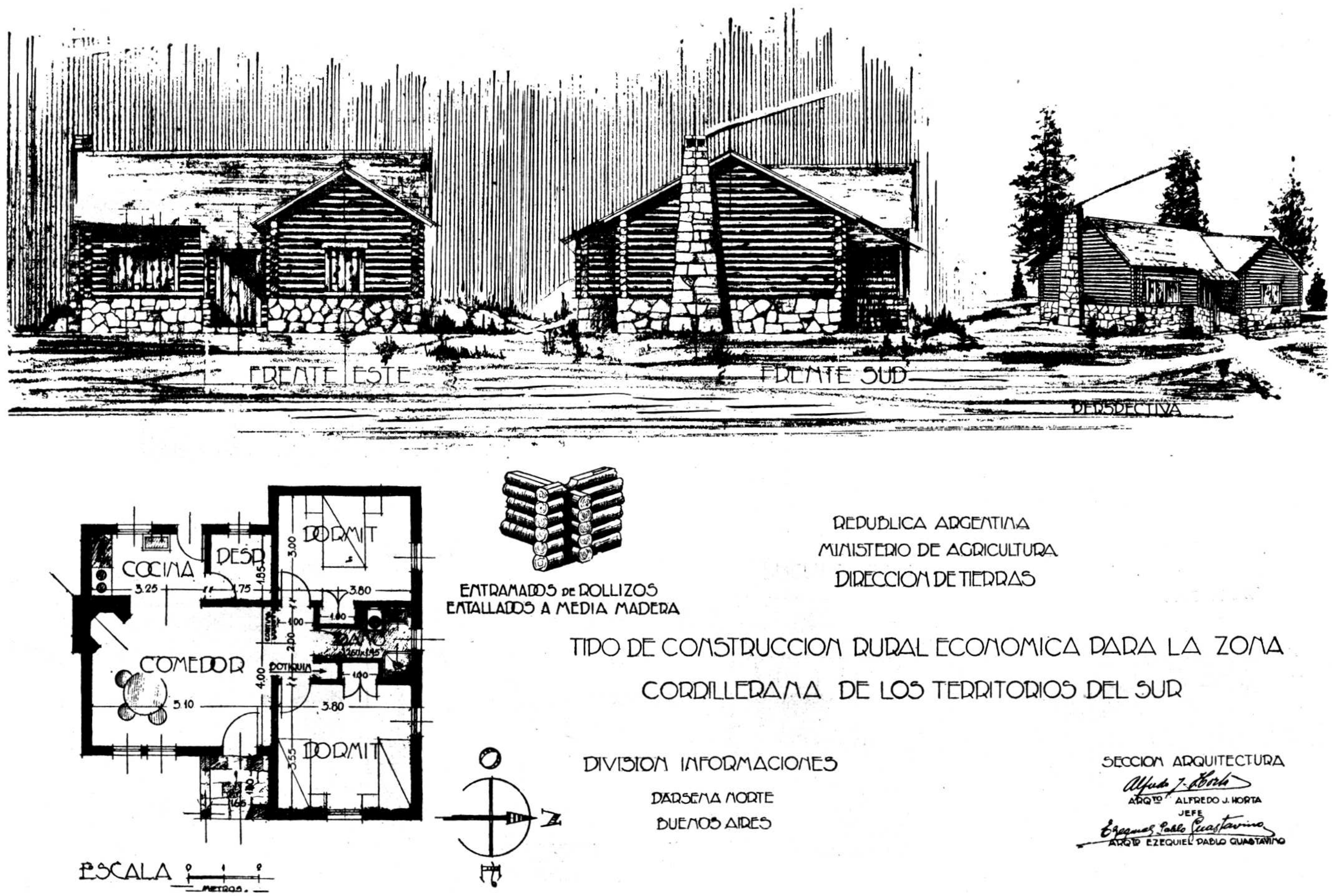
PLANTA

REPUBLICA ARGENTINA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION DE TIERRAS

TIPO DE CONSTRUCCION RURAL ECONOMICA PARA LAS ZONAS CENTRAL Y COSTERA DE LOS TERRITORIOS DEL SUR

DIVISION INFORMACIONES
DARSENA NORTE
BUENOS AIRES

SECCION ARQUITECTURA
ARQTO ALFREDO J. HORTA
JEFE
ARQTO EZEQUIEL PABLO GUASTAVINO


FRENTE ESTE
FRENTE SUD
PERSPECTIVA
ENTRAMADOS de ROLLIZOS
ENTALLADOS A MEDIA MADERA
REPUBLICA ARGENTINA
MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION DE TIERRAS
TIPO DE CONSTRUCCION RURAL ECONOMICA PARA LA ZONA
CORDILLERANA DE LOS TERRITORIOS DEL SUR
DIVISION INFORMACIONES
DARSENA NORTE
BUENOS AIRES
SECCION ARQUITECTURA
ARQTO ALFREDO J. HORTA
JEFE
ARQTO EZEQUIEL PABLO GUASTAVINO
COCINA
DESP
DORMIT
COMEDOR
BAÑO
BOTIQUIN
DORMIT
ESCALA
METROS

En todas ellas, debido a la escasa población de esos territorios y a la gran extensión de los mismos, la vivienda a construir debe ser, en su mayor parte, fija.

Las viviendas a construir en las dos primeras podrán serlo, indistintamente, en mampostería o con superestructura de madera — en los lugares en que ésta abunda — mientras que en la región cordillerana, conviene que las viviendas sean construídas de madera, dada la facilidad que existe de encontrar troncos o rollizos en esa zona.

Se adjuntan dos proyectos, bien estudiados, que han sido ejecutados por los arquitectos Alfredo J. Horta y Ezequiel Pablo Guastavino, de la Sección Arquitectura, de la Dirección General de Tierras y Colonias del Ministerio de Agricultura de la Nación, con los que se soluciona — para el futuro —el problema de la vivienda rural económica en esos territorios.

CONCLUSIONES

Antes de dar término a esta síntesis, vamos a analizar el cuadro que sigue, relacionado con el crecimiento de la población de la República Argentina, a partir del año 1914.

De la estadística que antecede, surge una conclusión dolorosa: la Argentina en franco ascenso durante largos años, está detenida en su marcha.

En efecto; el aumento vegetativo de la población, que en 1932 llega a 192.559, y el saldo inmigratorio, que en 1927 sumó 111.878 personas, descendieron durante el año próximo pasado a 156.381 y 40.327 individuos, respectivamente. Por otra parte, en 1938 el número de matrimonios disminuyó, en la capital federal y en las provincias, a 85.015 contra 86.503 en 1937; las defunciones ascendieron a 148.435 contra 143.463; el número de nacidos muertos se elevó a 9.366 contra 9.280 y la mortalidad infantil aumentó a 28.994 contra 26.955 menores de doce meses. Como se ve, el último año ha sido francamente desfavorable para la República, pues el aumento relativo de la población no llegó sino a 1.54 por ciento, cifra que es inferior a la de los años comprendidos en los dos decenios más próximos, con excepción de las registradas en 1933, 1934, 1935 y 1936.

Si estos datos tradujeran desgraciadamente la verdad, deberíamos reconocer que el progreso de la Nación está en peligro, pues los habitantes aumentan en proporción levísima, los matrimonios disminuyen, desciende o se estanca el número de nacimientos, la mortalidad infantil crece y la inmigración ha dejado de ser un factor de importancia desde

DESARROLLO DEL AUMENTO DE LA POBLACIÓN ARGENTINA [1]

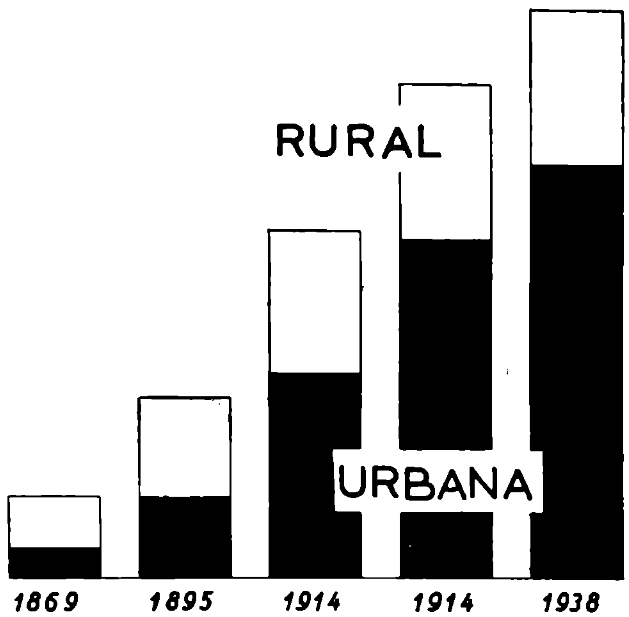
Años	Población al 1º de enero	Crecimiento vegettativo	Crecimiento migratorio	Aumento anual	
				Absoluto	%
1914	7.885.237 [2]	98.022	— 34.650	63.372 [3]	1.38
1915	7.948.609	158.365	— 64.488	93.877	1.18
1916	8.042.486	149.260	— 50.145	99.115	1.23
1917	8.141.601	146.537	— 30.977	115.560	1.42
1918	8.257.161	125.318	— 8.407	116.911	1.42
1919	8.374.072	123.788	12.170	135.958	1.62
1920	8.510.030	146.578	39.781	186.359	2.19
1921	8.696.389	151.682	65.753	217.435	2.50
1922	8.913.824	173.706	103.393	277.099	3.11
1923	9.190.923	180.469	160.799	341.268	3.70
1924	9.532.191	180.144	114.053	294.197	3.01
1925	9.826.388	179.001	75.277	254.278	2.59
1926	10.080.666	181.360	90.462	271.822	2.70
1927	10.352.488	174.972	11.1878	286.850	2.77
1928	10.639.338	189.495	86.182	275.677	2.59
1929	10.915.015	183.445	89.221	272.666	2.59
1930	11.187.681	191.276	73.417	264.693	2.37
1931	11.452.374	188.566	16.716	205.282	1.79
1932	11.657.656	192.559	3.085	195.644	1.68
1933	11.853.300	172.107	4.152	176.259	1.49
1934	12.029.559	168.641	5.894	174.535	1.45
1935	12.204.094	150.848	21.110	171.958	1.41
1936	12.376.052	159.003	27.207	186.210	1²50
1937	12.562.262	155.347	43.900	199.247	1.59
1938	12.761.509	156.381	40.327	196.708	1.54
1939	12.9 217	—	—	—	—

(1) Cálculos de la Dirección General de Estadística de la Nación.
(2) Al 1º de junio (Tercer Censo Nacional).
(3) Aumento de 7 meses.

que nuestras autoridades comenzaron a restringirla con diversos expedientes de orden administrativo y fiscal. En su merma pueden haber tenido influencia también la depresión económica y las medidas dictadas en contra de la salida de inmigrantes en varios países de Europa, pero las estadísticas prueban que el saldo favorable disminuye con tanta más intensidad cuanto más se extreman entre nosotros los requisitos para el ingreso en el país.

De lo dicho se deduce también que, para acrecentar los matrimonios,

y en consecuencia la natalidad, es un deber impostergable, una necesidad largamente sentida, *la construcción en todo el país de cien mil viviendas populares colectivas e individuales, cincuenta mil en la Capital Federal y cincuenta mil en el interior del país,* pues es de las clases obreras de donde se pueden esperar los aumentos en la natalidad — y no de las otras — si deseamos eliminar las casas de inquilinatos, las cincuenta mil piezas en las que se alojan familias compuestas de más de tres personas (en la gran urbe), los típicos ranchos en las orillas de los pueblos, donde vive la gente pobre, o en medio del campo.



Población Rural y Urbana en la República Argentina
(*La agrícola Argentina, país de población urbana por el Ing. Alejandro E. Bunge*).

Solo así mejorarían las condiciones de vida de la clase trabajadora de todo el país, propendiendo de esta manera, al aumento progresivo de las poblaciones rurales, con miras a su mejorameinto espiritual y corporal.

En lo referente a esto último, debemos poner de manifiesto los párrafos siguientes, pertenecientes al Ing. Alejandro E. Bunge:

« La agrícola Argentina es ahora uno de los países del mundo con mayor proporción de vida urbana. Tres cuartas partes de su población viven en pueblos y ciudades de más de 1000 habitantes, dedicadas a las

industrias, al comercio, a los transportes, a los servicios públicos, a la vida administrativa y demás actividades no agrícolas ».

« La población urbana al 1º de enero de 1938, era de 9.440.000 habitantes y la población rural de sólo 3.320.000.

« Con relación al total de 12.760.000, las que viven en las ciudades representa un 74 por ciento, o sea las tres cuartas partes de la población de la República. En el núcleo urbano que forma la « Gran Buenos Aires » se ha concentrado casi tanta población como la suma de la que vive en todo el territorio de la República, en los campos y en los pueblos de menos de 1000 almas.

« Se entrega a la meditación de los hombres dirigentes del país el siguiente cuadro numérico que sintetiza lo que se acaba de exponer:

Años	Total de la población	Población rural		Población urbana	
		Habitantes	% sobre total	Habitantes	% sobre total
1869	1.737.000	1.164.000	67	573.000	33
1895	3.955.000	2.294.000	58	1.661.000	42
1914	7.885.000	3.312.000	42	4.573.000	58
1930	11.188.000	3.580.000	32	7.608.000	68
1938	12.760.000	3.320.000	26	9.440.000	74

« En nuestro país no se ha hecho nada durante los últimos 24 años para difundir el hogar rural en propiedad, la pequeña propiedad de la familia productora consumidora ».

« Esta afirmación no significa olvidar lo que algunos gobiernos han hecho y están haciendo, que es mucho por su valor sintomático y por propósitos que revela: pero que resultan gotas de agua sobre una gran esponja reseca, la del gran territorio fértil argentino ávido de población ».

« Pienso que debemos proponernos, cuando menos, que por cada tres habitantes que en lo sucesivo ganen las ciudades, reciba uno el campo ».

« Nuestro país se ha desarrollado en buena parte al influjo de la brisa de ultramar y se detiene cuando ésta no viene o llega muy atenuada. La detención del desarrollo rural se debe en buena parte a la detención en el crecimiento de las compras que desde ultramar se hacían de nuestros productos ».

« La argentina produce cereales, carnes, lanas, cueros y algodón en cantidades suficientes para 40 o más millones de europeos, y azúcar,

vino, aceite, cerveza, yerba, frutas, legumbres, aves, etc., para más de 12 millones de habitantes. Igual volumen físico de producción ganadera y agrícola al que la Argentina produce, requeriría en Francia 14 de sus 21 millones de habitantes rurales, por cuanto la Argentina produce alrededor de dos tercios de lo que en conjunto produce Francia. Nuestro país produce más que esa gran nación de 41 millones en lo que concierne a carnes, cueros, lanas y cereales, sumados ».

« Estas cosas explican en parte el hecho de la ínfima población rural de la Argentina y de su detención. Esos 3.300.000 personas producen tanto o más que 14 millones de europeos dedicados a la producción ganadera y agrícola ».

« Es esto último sin duda un privilegio para la Argentina; pero no parece que de ello deba deducirse que es conveniente que su población rural no haya aumentado en el curso de 24 años, cuando la población de sus pueblos y ciudades se ha duplicado. Si en Francia cada habitante rural produce el excedente necesario para un habitante urbano y aquí para tres, además, de lo que se exporta, debemos aspirar, cuando menos, a que por cada tres habitantes que reciban los pueblos y ciudades de nuestro país, reciba uno el campo, en lugar de no recibir ninguno, como ha ocurirdo en 24 años.

« No es un programa de gobierno exagerado ni difícil de llevar a término en lo sucesivo ».

* * *

Para hacer desaparecer las causas de la despoblación rural, es urgente intensificar el trabajo en el campo, asegurando la radicación de los trabajadores.

No es el campo el que no despierta interés y atracción. Es el actual régimen de explotación el que carece de alicientes para quien lo trabaja.

El colono no percibe las compesaciones legítimas a sus esfuerzos y capacidad y encuentra en las actividades de la fábrica y del escritorio del comercio rendimientos más seguros, y en la vida urbana condiciones materiales y morales más ventajosas para la existencia. De ahí su emigración a las ciudades, donde, por otra parte, la vida es más fértil en emociones y despierta mayores esperanzas, que a veces son verdaderos espejismos que el curso del tiempo se encarga de demostrar.

Se requiere, pues, buscar el medio de arraigar al colono, facilitándole, entre otras cosas, la vivienda económica, sana, y hasta cierto punto, confortable.

¿Cómo conseguir ésto? Modificando los métodos de colonización, dando estabilidad a los agricultores, haciéndolos propietarios de las tierras que trabajan, subdividiendo los campos en pequeñas parcelas y venderlas luego, con facilidades de pago, mediante diversos métodos.

Como forma eficaz de convertir al chacarero en propietario, está la de fijar condiciones que les permitan adquirir las parcelas que explotan, con las ventajas de sus productos, ya que esos hombres no cuentan, por lo general, con otros medios para cubrir los compromisos que contraen.

Una medida oportuna sería que el Banco Hipotecario Nacional subdividiera en lotes pequeños las 3.000 propiedades que posee, con una extensión de más de 2.000.000 de hectáreas, y los ofreciera en venta de acuerdo con la capacidad económica de los ocupantes que las cultivan, quienes, en su mayoría, pagan los arrendamientos que varían entre 15 y 30 por ciento de la cosecha, según la producción de los campos y su ubicación con respecto a los mercados de venta.

Las instituciones oficiales de préstamo que poseen tierras, podrían ajustar el valor de las mismas, de acuerdo con el promedio anual de sus rendimientos en el último quinquenio, subdividirlas y venderlas a largos plazos, estipulando que el adquirente hiciera los pagos con un tanto por ciento de la producción, algo mayor que el de los arrendamientos corrientes, o, si se quiere, igual a ellos. Una cantidad fija correspondería al interés y el saldo a la amortización; pero no debe ser más obligación para el comprador que la de entregar anualmente el tanto por ciento convenido.

Quienes vendieran tierras en las condiciones señaladas no correrían riesgo alguno, pues la mala cosecha de un año quedaría compensada por las buenas de otros, tal como ocurre actualmente; si así no fuera, las industrias agropecuarias no constituirían una de las principales fuentes de riqueza del país.

Un agricultor, al adquirir en esa forma la tierra, cuidaría más la explotación, mejoraría los métodos de trabajo, y trataría de tener su lote en las mejores condiciones de productividad, a fin de terminar a la mayor brevedad posible el pago del inmueble.

Pero no sólo en el factor señalado radica la solución del problema de hacer propietarios a los agrarios de la tierra que trabajan; es indispensable también estudiar el precio de los campos que se destinen a ese objeto, a fin de darles su justo valor y no el que hoy se les asigna por las ventas que se efectúan corrientemente. En efecto, este precio suele ser, generalmente, superior al real, porque los compradores a menudo

buscan operaciones de esta clase, con el propósito de colocar capitales, y se conforman con un pequeño interés, como cosa transitoria, pues esperan compensar lo que pierdan por ese concepto con la valorización de la tierra.

La forma indicada sería la más rápida para la radicación de agricultores, y con ello el país recibiría un beneficio inmediato, fuera de que, en los momentos de depresión económica, se reducirían considerablemente las desastrozas liquidaciones de propiedades rurales, que no sólo dañan a quienes las abandonan, sino que atemorizan a otros que desean dedicarse a su explotación.

Por otra parte, para estabilizar y arraigar al suelo a quienes lo trabajan, es necesario buscar un sistema de colonización basado en la tasación moderada de la tierra — como se dijo antes — es decir, amortización a 30 años e interés no mayor del 3 por ciento. Adaptar los cultivos a las condiciones del suelo para sembrar en cada zona lo que la misma pueda soportar y producir económicamente.

Modificar la extensión respectiva de los distintos cultivos de acuerdo a las variaciones de la aceptación, dado el precio que tienen nuestros productos agrícolas en el mercado internacional.

Acentuar la siembra del lino o del maíz, a expensas de las del trigo, para facilitar la salida o el consumo interno y valorizar nuestra producción.

Además, es necesario también modificar la política inmigratoria que se sigue, basándola en nuestros sentimientos tradicionales de solidaridad con todos los hombres que quieran habitar nuestro suelo, para servir con su trabajo útil y fecundo, al progreso público, y arraigar a los extranjeros con una política inteligente de asimilación, que no renuncien al interés argentino de robustecer la homogeneidad nacional y de hacerla refractaria a toda infiltración que tienda a socavar la tradición liberal y democrática del país y dañar su soberanía.

Como apartado final, voy a reproducir dos interesantes párrafos dignos de ser citados:

El Ministro de Marina, Vice Almirante León Scasso, en su disertación sobre la campaña de divulgación que realiza el Museo Social Argentino, ha dicho, y con razón, que en el orden político y social nada puede fundarse que sea grande y duradero, sin un alto espíritu de solidaridad humana. Sólo un sentimiento solidario, agregó, permitirá que las actividades individuales puedan reportar beneficios generales para la comunidad, sólo cuando las acciones de cada persona, sus ideas, sus propósitos y sus esfuerzos tengan en vista el bien común, es dable esperar re-

sultados concretos para el bienestar colectivo, que es, en resumen, el ideal que debemos perseguir para asegurar la concordia entre los pueblos y la armonía entre las razones, dentro de los límites aceptados como razonables.

También en su exposición, apoyando la campaña iniciada por el Museo Social Argentino, el Ministro de Obras Públicas D. Manuel R. Alvarado, añadió:

« La obra pública crea trabajo, suprime o atenúa la desocupación, estimula la industria, acrecienta el consumo, fomenta el comercio, suministra carga a los medios de transportes, forma profesionales en actividades útiles y productivas y propulsa el adelanto de la técnica en sus diversas aplicaciones ».

Estas palabras traducen una necesidad, un anhelo del obrero argentino, y también de aquel que por razones de conveniencia convive con nosotros, contribuyendo el uno al igual que el otro, a consolidar y fortalecer la grandeza de la nación argentina.

Que por otra parte estas palabras sean toda una realidad — cuanto antes — para que todos los habitantes del suelo argentino puedan contemplar y admirar esa magnífica obra social, es decir, la construcción en todo el vasto territorio de la república, de *cien mil viviendas populares,* sanas y confortables, cumpliéndose así, también en breve plazo, la inquietud reinante ante el problema planteado por la incesante disminución de los índices de natalidad en nuestro país.

Sin nacimientos no hay porvenir. Si no se remedia ésto, el país está llamado a una lenta, pero inevitable decadencia de la que nada podría arrancarlo, a no ser una reacción de ese mismo orden demográfico.

El país necesita no niños simplemente, sino familias numerosas, debiendo la legislación crear las condiciones para su aparición y prosperidad.

* * *

Finalizo este trabajo con las siguientes palabras, pronunciadas por el Senador Nacional, Dr. Alfredo L. Palacios, al fundar su proyecto sobre fomento de la natalidad:

« El país está en peligro; la inmigración ya no es un factor de crecimiento; disminuye el número de nacimientos y aumenta la mortalidad infantil en las provincias donde está la raza pura, la levadura nativa, las reservas espirituales. Nuestro nacionalismo debe apoyarse en los hombres, en el interés colectivo y en la forja del futuro. Empeñémosnos en

la gran tarea de integrar la patria con hombres fuertes y sanos, dueños del porvenir, capaces de encarnar la voluntad de una nación poderosa, sobre la cual gravitan graves responsabilidades. Apreciemos la dignidad por encima de la vida y pongamos a la vida de los argentinos por encima de la riqueza y el lucro ».

ANTEPROYECTO DE LEY

A modo de prólogo del siguiente *anteproyecto de ley,* transcribiré a continuación, algunos párrafos interesantes de un artículo publicado por el Ing. Juan Ochoa, relacionado con el Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular:

« Para los descreídos en el valor o eficacia de las especulaciones del espíritu, del intercambio de ideas u opiniones entre los estudiosos; para los que ansían soluciones inmediatas que se traduzcan en realizaciones objetivas, que, cuando no son amplias, sólo convencen a los favorecidos; para los que ignoran que la acción positiva que perdura es la que se realiza con firme voluntad, porque ha sido preparada por el convencimiento; para todos ellos decimos que la acción del libro y de la prensa, como la de las asambleas o congresos, sirven para la formación de la « conciencia social », sin cuya existencia no se pueden conseguir amplias y permanentes soluciones.

« La formación de esta « conciencia social », en el caso que nos ocupa, es tanto más necesaria cuanto que la cuestión « vivienda » — factor esencial de la constitución del hogar y consolidación de la familia — compete al individuo, como formador de ella, y a la sociedad, que debe ser su más celosa conservadora.

« No es el Estado quien debe resolver por sí mismo este grave problema que, con justicia, calificamos como el primer problema social; es a la sociedad y a todas sus unidades integrantes a quienes les corresponde, porque no hay una sola de ellas a quien no interese o afecte directamente.

« Es un problema social porque la solución que persigue es el bien común, es decir, de todos y cada uno de los miembros de la sociedad, no sólo bajo los aspectos económico e higiénico sino también en su faz moral. Bien distinto por cierto de aquellas cuestiones que, aun cuando tengan carácter general, se refieren a intereses que no afectan a la totalidad de los individuos y, sobre todo, que no atañen a la esencia íntima de ellos y de la sociedad que constituyen ».

Anteproyecto de ley para la compra de terrenos y construcción de cien mil viviendas populares, colectivas e individuaes, en la Capital Federal, Provincias y Territorios Nacionales

Art. 1º — En la Capital Federal se construirán *cincuenta mil viviendas individuales y colectivas del sistema* « *monobloque* », de tres y cuatro pisos, construídas en terrenos de gran superficie, cuyo precio de adquisición no exceda de *seis pesos moneda nacional el metro cuadrado.*

Art. 2º — El Poder Ejecutivo abrirá una cuenta en el Banco Central, titulada « *Fondos para la compra de terrenos y construcción de cien mil viviendas populares, cincuenta mil en la Capital Federal y cincuenta mil en el interior del país* », emitiendo títulos o series de Crédito Público para construir dichas viviendas en todo el territorio de la República Argentina, en el término de quince años, invirtiendo un total de *setecientos millones de pesos moneda nacional.*

Art. 3º — El aporte de la cantidad expresada, se obtendrá del siguiente modo:

a) Con el *medio por ciento* de lo que perciba todo habitante del suelo argentino, cuya entrada mensual sea mayor de *cien pesos* y menor de *trescientos pesos,* obligándose el Superior Gobierno a retirar esos títulos (Primera serie) de manos de sus poseedores, o sea amortizando esa deuda en un plazo de *quince años,* pagando un *interés simple anual acumulado del cuatro por ciento.*

b) Con el *uno por ciento de lo que perciba todo habitante del suelo* argentino, cuya entrada mensual esté comprendida entre *trescientos y mil pesos,* obligándose el Superior Gobierno a amortizar esa deuda en títulos (Segunda Serie), en un plazo de *veinte años,* pagando un *interés simple anual acumulado del tres por ciento.*

c) Con el *dos por ciento* de lo que perciba todo habitante del suelo argentino, cuya entrada mensual sea mayor de *mil pesos* y menor de *mil quinientos pesos,* obligándose el Superior Gobierno a amortizar esa deuda en títulos (Tercera serie) en un plazo de *veinticinco años,* pagando *un interés simple anual acumulado del dos por ciento.*

d) Con el *tres por ciento* de lo que perciba todo habitante del suelo argentino, cuya entrada mensual esté comprendida entre *mil quinientos pesos y dos mil pesos,* obligándose el Superior Gobierno a amortizar esa deuda en títulos (Cuarta serie), en un plazo de *treinta años,* pagando un *interés simple anual acumulado del uno por ciento.*

e) Con el *cinco por ciento* de lo que perciba todo habitante del suelo argentino, cuya entrada mensual sea superior a *dos mil pesos*, obligándose el Superior Gobierno a amortizar esa deuda en títulos (Quinta serie), en un plazo de *treinta y cinco años*, pagando un *interés simple anual acumulado del medio por ciento.*

Art. 4º — El Poder Ejecutivo designará una *Junta Organizadora* a cargo de la cual estará todo lo concerniente a la financiación, proyectos, construcción y administración de las *cien mil viviendas populares.*

Art. 5º — La *Junta Organizadora* estará constituída por un Presidente y veinte Directores como representantes del Estado y de las entidades, asociaciones y sociedades siguientes: del Ministerio de Hacienda; de Impuesto a los Réditos; del Banco Central; de la Aduana de la Capital; del Ministerio de Agricultura; del Ministerio de Obras Públicas; de la Comisión Nacional de Casas Baratas; de la Unión Ferroviaria; de la Asociación Trabajadores del Estado; de la Liga Argentina de Empleados Públicos; de la Unión Industrial Argentina; del Centro Argentino de Ingenieros; de la Sociedad Central de Arquitectos; de las Asociaciones Obreras de la Capital Federal; de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires; de los Obreros Municipales; de los distintos gremios afectados a las construcciones civiles; de la Sociedad Rural Argentina; de las asociaciones agrarias y rurales de las provincias y de los territorios nacionales.

Está facultado el Poder Ejecutivo a aumentar el número de los componentes de esa *Junta Organizadora*, con los representantes que considere indispensables para el mejor desempeño de sus funciones.

Art. 6º — Que todas las viviendas populares « individuales y colectivas » pagarán en concepto de Contribución Territorial, Obras Sanitarias e Impuestos Municipales, el *uno por ciento del costo resultante de cada casa-departamento* alquilada o adquirida por el jefe de la familia obrera.

Art. 7º — La casa-departamento de cada « monobloque » sólo podrá ser alquilada o vendida al obrero que tenga familia, es decir, esposa e hijos.

Art. 8º — La contribución del Estado en la realización de esta gran obra social — en la Capital Federal —, consistirá en la construción de dos escuelas elementales para niños y niñas, de uno o dos jardines de infantes, de una escuela industrial para varones, de una escuela de artes y oficios para mujeres, de una maternidad, de un consultorio médico y sala de primeros auxilios, de una iglesia, de una plaza pública, de un

mercado, de un local para comisaría, de las calles interiores entre un monobloque y otro, de las calles que rodean a cada manzana, siempre que las obras se ejecuten en una superficie de *veinte hectáreas* como mínimo.

Art. 9º — Para que el obrero pueda llegar a ser propietario de la casa-departamento que ocupa, se promulgará la ley sobre « *La división horizontal de la propiedad edificada* », aplicada exclusivamente a las viviendas populares del tipo « monobloque ».

Art. 10º — El inquilino o adquiriente de la casa-departamento, pagará además del alquiler mensual o cuota de adquisición, una mensualidad en concepto del *seguro contra la desocupación* y *del seguro de vida* a favor de su esposa.

Art. 11º — Los tres artículos que anteceden son aplicables a las viviendas populares que se construyan en todas las ciudades de la República Argentina que tengan más de *cien mil habitantes*.

Art. 12º — En las quintas, granjas y chacras situadas en los alrededores de la Capital Federal, será obligatoria la construción de la vivienda rural de un tipo « standard », que podrá ser adquirida en cuotas por el quintero, granjero o chacarero, debiendo el propietario de la tierra construir por su cuenta los cimientos (hasta sesenta centímetros sobre el nivel del suelo) y la red sanitaria correspondiente a la propiedad « standard » .

Art. 13º — En las chacras o colonias de 200 hectáreas, y puestos de estancia donde se alojan familias, los propietarios deberán construir por su cuenta los cimientos y la red sanitaria correspondiente a la vivienda rural tipo « standard », que el chacarero, colono o puestero adquirirá al contado, o en mensualidades, a pagar en un mínimo de *cinco años*.

Art. 14º — Si el jefe de la familia obrera llegara a fallecer, o si sus hijos contraen matrimonio, el Estado, Corporación o Sociedad constituída, deberá restituir a la viuda el total percibido en concepto de venta de la casa-departamento, con una depreciación del valor de adquisición del inmueble, que no excederá de un *quince por ciento*.

Art. 15º — La *Junta Organizadora*, estará así en condiciones de poder alquilar o vender la misma casa-departamento, a otro obrero con familia, al precio inicial, descontando un *quince por ciento* en la nueva operación de venta del inmueble.

Art. 16º — Todo propietario de una fracción de tierra de cinco hectáreas como mínimo, situada en las cercanías de una ciudad o población importante, dedicada a la explotación de quintas, hortalizas y productos de granja, deberá construir por su cuenta los cimientos de una vivienda tipo « standard » con su correspondiente red sanitaria y cámara séptica.

Art. 17º — Todo propietario de tierras dedicadas a la agricultura o ganadería, deberá construir en cada doscientas hectáreas como mínimo, o en cada « puesto de estancia », los cimientos de una vivienda tipo « standard » con su correspondiente red sanitaria y cámara séptica.

Art. 18º — El Poder Ejecutivo exigirá de aquellos propietarios que hayan adquirido y explotan tierras fiscales y a los arrendatarios de tierras fiscales, y en lo sucesivo, a todo aquél que explota o que se le haya acordado la correspondiente autorización para explotar tierras fiscales en los territorios nacionales, a construir viviendas rurales tipo « standard », de acuerdo a las especificaciones, planos y condiciones que le serán facilitados por la Dirección de Tierras y Colonias del Ministerio de Agricultura de la Nación.

ANTEPROYECTO DE LEY DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS COLECTIVAS PARA LA VEJEZ E INVALIDEZ

Artículo 1º — De los *setecientos millones de pesos* que se depositarán en la cuenta « Fondos para la construcción de cien mil viviendas colectivas e individuales a construir en todo el territorio de la República Argentina », se contempla la inversión de *treinta millones de pesos moneda nacional* para la compra de los terrenos y la construcción de viviendas colectivas — construídas por separado — para alojar a toda persona de uno u otro sexo que reuna las condiciones siguientes:

Haber cumplido 60 años de edad; ser argentino o naturalizado con 15 años de residencia continua en la Capital Federal, Provincias o Territorios Nacionales; ser extranjero con residencia continua durante 25 años; no poseer rentas, jubilación o subsidio de cualquier naturaleza que sea, ni desempeñar cargo público rentado y no haber sufrido condena por delito dentro de los diez años anteriores a la puesta en vigencia de esta ley.

Art. 2º — La *Junta Organizadora* creada por la ley anterior, deberá ordenar la ejecución de los proyectos, mediante un concurso, al que sólo podrán inscribirse los ingenieros y arquitectos argentinos.

Art. 3º — Se otorgarán tres premios: Uno de *cien mil pesos moneda nacional* para el que resulte aceptado por el jurado; uno de *cincuenta mil pesos* adjudicado al segundo; uno de *veinticinco mil pesos* adjudicado al tercero.

Art. 4º — El jurado estará formado: por el Decano de la Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales de Buenos Aires; por el Decano de la Facultad de Medicina de Buenos Aires; por el Director General de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas de la Nación; por el Inspector General de Estudios y Proyectos de la Municipalidad de la Capital; por el Director Técnico de las Obras Sanitarias de la Nación, y por el Ingeniero Jefe de la Sección Estudios y Proyectos del Consejo Nacional de Educación.

Art. 5º — Los gastos para el mantenimiento y demás servicios auxiliares de los futuros habitantes de esa *villa,* serán pagados con el excedente del interés resultante proveniente del *alquiler* o *venta* de las cincuenta mil casas-departamentos e individuales que se construyan en la Capital Federal y capitales de provincia con más de cien mil habitantes, y con el excedente del interés que se obtenga de la *venta* de las viviendas individuales restantes a construir en el interior del país.

LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO CAFFERATA, SOBRE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS PARA LOS MAESTROS DE ENSEÑANZA PRIMARIA.

(*Sesión del* 22 *de Junio de* 1939)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Créase, a los fines de la ley número 9677, una subcomisión, dependiente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, que tendrá por objeto el fomento y construcción de viviendas económicas e higiénicas, para locación o venta, destinadas a la habitación de los maestros de enseñanza primaria, en todo el territorio de la República.

Art. 2º — Esta subcomisión será presidida por uno de los vocales de la Comisión Nacional de Casas Baratas, elegido por simple mayoría entre los miembros de la misma y por dos maestros primarios nacionales, residentes en la Capital, designados por el Consejo Nacional de Educación.

Art. 3º — La subcomisión, se ajustará en todo a lo establecido en la ley número 9677 y su reglamentación respectiva.

Art. 4º — Las resoluciones de la subcomisión serán elevadas a la Comisión Nacional de Casas Baratas, para su aprobación, modificación o rechazo.

Art. 5º — Para el cumplimiento de la presente ley, tendrá los siguientes recursos:

a) El 20 % de los ingresos del Consejo Nacional de Educación por concepto de la ley de herencias;

b) El 10 % de los ingresos de la Comisión Nacional de Casas Baratas;

c) Las donaciones y legados que se le hicieren;

d) Las sumas que anualmente destine el presupuesto nacional.

Art. 6º — El 10 % de la suma con que la Nación contribuye al sostenimiento de la instrucción pública en cada provincia, más una suma igual en cada caso, que se deducirá del total de ingresos a que se refiere el artículo 5º, será destinado a la construcción de viviendas para los maestros provinciales y municipales, dentro de lo establecido en la presente ley. El gobierno nacional, convendrá con los de las respectivas provincias, la forma de su aplicación.

Art. 7º — La subcomisión elevará anualmente al Ministerio del Interior una memoria y el presupuesto de gastos.

Art. 8º — Comuníquese, etc.

Juan F. Cafferata.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Esta iniciativa, ampliación de la ley número 9677, de casas baratas, para empleados y obreros, contempla el problema de la vivienda, con relación a los maestros de la enseñanza primaria.

Tan vasta es esta cuestión de la habitación; tantas las dificultades con que tropieza, a pesar de la ley y de las iniciativas particulares; tan urgente afrontarla por razones de diverso orden, que a fin de acercarse a una solución, es útil subdividirla, buscando resolverla parcialmente, dentro de los distintos grupos sociales.

Es lo que persiguen iniciativas, como las del Hogar Ferroviario, del diputado Bas; la Casa del Vigilante, del jefe de policía; el Hogar Sacerdotal, del arzobispado y uno de los artículos del proyecto del diputado Moreno, para no citar sino las más recientes.

Al mismo fin tiende, en el seno del Consejo Nacional de Educación, la del vocal doctor Herrera Vegas, creando la Caja del Hogar del Maestro que establece el ahorro y la previsión y facilita créditos a sus asociados para la adquisición de viviendas.

Las mismas consideraciones aducidas al fundar el proyecto que dió origen a la ley número 9677, podría reeditarlas, con mayor razón a propósito de la habitación del maestro. El, más que nadie, necesita el hogar propio, económico e higiénico, por las modalidades de su vida; por su cultura intelectual; por su situación financiera, una de las más difíciles en la clase media; por la importancia de su cargo entre los funcionarios del Estado.

No basta la preocupación oficial por los programas y reglamentos, que dentro de nuestro sistema de monopolio, perjudicial por cierto, a su dignidad y a los intereses de la enseñanza, le convierten en un autómata, bajo la dictadura del Ministerio de Instrucción Pública o de los consejos de educación.

No bastan aulas higiénicas y los palacios escolares que son nuestro orgullo; hay que seguir al maestro más allá del aula, hasta su tugurio, donde hacinado, sin aire y sin sol, no encuentra para su fatigosa y larga tarea, otra compensación que el confinamiento y la obscuridad.

Mala vivienda, que con la remuneración escasa y el trabajo excesivo, le llevan a la pobreza fisiológica, al debilitamiento y a la enfermedad. Es un hecho demasiado cierto y doloroso, la frecuencia de la tuberculosis entre los maestros, enfermedad que sin duda alguna está en relación directa con las malas condiciones de su vivienda.

No me ha sido posible averiguar, cuántos, entre los miles de maestros que forman el personal docente de las escuelas primarias, viven en malas condiciones de higiene, pero no es aventurado pensar que son ellos la gran mayoría.

A remediar esa situación viene la iniciativa que someto a la consideración de la Cámara. Es simple y comprende a todos los maestros, nacionales y provinciales, que se consagran a la enseñanza primaria. El hecho de ser un agregado y como dependencia de la ley número 9677 y de la Comisión Nacional de Casas Baratas, la hace de fácil y práctica ejecución.

Los recursos que le asigna el artículo 5º, calculados aproximadamente en $ 5.000.000 m/n al año, permitirán ir atendiendo paulatinamente las necesidades del gremio.

Demos al maestro una vivienda adecuada. El Estado y la sociedad cumplirán con un deber contribuyendo a dignificar su condición y a mejorar las condiciones de su vida y él, por su parte, retempladas sus energías, trabajará con más eficacia en la obra del engrandecimiento nacional.

Juan F. Cafferata.

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO CAFFERATA, DESTINANDO TREINTA MILLONES DE PESOS PARA CONSTRUIR VIVIENDAS EN LA CAPITAL Y PRINCIPALES CIUDADES DE LA REPUBLICA

(*Sesión del* 22 *de Junio de* 1939)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Destínase la suma de $ 30.000.000 m/n, para ser incorporados al fondo especial a la orden de la Comisión Nacional de Casas Baratas, que procederá a construir de inmediato, mil casas individuales y diez colectivas en los terrenos adquiridos al efecto en la Capital Federal, y casas individuales y colectivas en las capitales de provincia y ciudades más importantes de la República.

Art. 2º — Autorízase a las sociedades anónimas en general, compañías de seguros, sociedades comerciales y de socorros mutuos, cajas de ahorro y todas aquellas personas jurídicas que por las disposiciones legales vigentes deben mantener inmovilizados sus fondos de reserva, para colocar el 10 % de los mismos en la construcción de casas baratas, para alquiler o venta, dentro de los fines y reglamentación de la ley 9677.

Art. 3º — En lo sucesivo las sociedades anónimas nacionales o extranjeras, con negocios en el país, están obligadas, en el plazo de tres años, a emplear el 10 % de sus utilidades en la construcción de viviendas higiénicas y baratas para su propio personal de empleados u obreros, que no perciban una remuneración mayor de 300 pesos, en la forma y ejecución que apruebe la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Art. 4º — La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá invertir hasta el 30 % de sus entradas anuales, fuera de los fondos a que se refiere el artículo 1º en la adquisición de terrenos en las capitales de provincia y ciudades más importantes de la República, para construir en ellas, barrios o casas individuales o colectivas, para alquiler o venta y para hacer préstamos o donaciones a las comisiones de casas baratas es-

tablecidas por las leyes provinciales, todo dentro de la ley número 9677 y su reglamentación.

Art. 5º — Cualquier particular, empleado, obrero o trabajador de otro orden, que sea propietario de una terreno, libre de gravamen, podrá acogerse a la ley número 9677 y convenir con la Comisión Nacional de Casas Baratas la construcción de una vivienda para su propia habitación o la de su familia.

Art. 6º — Elévase al 5 % el interés del 3 % y redúcese del 5 % al 2 ½ % la amortización a que se refiere al artículo 5º de la ley número 9677.

Art. 7º — Se procederá a la expropiación por razones de utilidad pública de toda vivienda clasificada como conventillo o inquilinato, que a juicio del Departamento Nacional de Higiene o de la Municipalidad de la Capital, sea reconocida insalubre.

Art. 8º — La Comisión Nacional de Casas Baratas tendrá a su cargo el juicio de expropiación y podrá tomar posesión inmediata del inmueble insalubre, previo el depósito del importe en que esté avaluado para el pago de la contribución directa.

Art. 9º — La declaración de insalubridad será considerada como causa de nulidad absoluta para los contratos de locación preexistentes.

Art. 10. — Autorízase a la Comisión Nacional de Casas Baratas para fabricar, en caso de necesidad, materiales destinados a la construcción de viviendas baratas, pudiendo emplearlos en sus propias construcciones o cederlas a terceros, a precio de costo en fábrica, debiendo ser éste menor de un 20 % del corriente en plaza y siempre que los adquirentes estén dentro del propósito y de la reglamentación de la ley número 9677.

Art. 11. — Los recursos a que se refiere el artículo 1º se incluirán en el presupuesto de gastos de la Nación.

Art. 12. — Además de los recursos ordinarios establecidos por la ley número 9677 se destinará a los fines de la misma, el producido de los siguientes impuestos:

a) El 10 % del impuesto a los réditos;

b) El 5 % ad valorem de las películas cinematográficas impresionadas nacionales o extranjeras, que no sean con destino a la enseñanza;

c) Un adicional de 10 centavos por litro, de bebida alcohólica que se expenda con excepción del vino y la cerveza;

d) Un adicional del 2 ‰ a los depósitos bancarios inmovilizados.

Art. 13. — Comuníquese, etc.

Juan F. Cafferata.

Fundamentos

Señor presidente:

La ley número 9677 fué el primer paso dado hacia la solución del problema de la vivienda en el orden nacional.

Ella contempla sus diferentes aspectos: económico, social e higiénico, y procura abarcar en su articulado las distintas modalidades de la cuestión.

La iniciativa privada, individual y colectiva, así como la construcción directa por el Estado; la simple locación y la venta para instituir al obrero y al modesto empleado en propietario, ideal económico de la vivienda e ideal social del que fácilmente se colige la trascendencia; franquicias aduaneras a los materiales de construcción y liberación de cargas fiscales a las viviendas; modificación del Código Civil en materia sucesorial e institucional de seguro; todo lo ha consultado a fin de dotar al país de la legislación más completa posible y acometer de lleno la solución de un problema social tan grave e impostergable.

El organismo creado por la ley, la Comisión Nacional de Casas Baratas, ha respondido y responde con un celo y dedicación encomiables al pensamiento que inspirara su creación. Ciudadanos con patriótico desinterés le prestaron desde el primer momento su colaboración decidida; y basta leer las memorias presentadas al Honorable Congreso para darse una idea de la labor realizada.

Pero mientras la iniciativa individual fomentada por la ley, permanece indecisa y los capitales tardan en consagrarse a la construcción de la vivienda popular, mientras la Comisión Nacional de Casas Baratas se ve obligada, por falta de recursos, a desplegar una acción lenta y difícil, el problema de la mala y de la escasa vivienda se agrava con caracteres alarmantes.

La paralización de la iniciativa popular para este tipo de construcciones es completa. La característica de los materiales y mano de obra, y las limitaciones proyectadas para los alquileres ha colocado al capitalista o propietario en una catalepsia para edificar o reedificar con pocas excepciones. Ninguna sociedad cooperativa, de beneficencia, de especulación, bancaria o de edificación construye tampoco. Los únicos edificios que se levantan hoy son oficinas públicas, hoteles particulares, comercios o escritorios, si se exceptúa los que edifica actualmente para el pueblo la Comisión Nacional de Casas Baratas.

« El conventillo sigue pudriendo, y otras casas deficientes, de una familia, se transforman en conventillo para hospedar a muchas, por el crecimiento relativo e inmigratorio de la gran metrópoli.

« Las condiciones higiénicas de éstos no se han mejorado en nada a pesar de la propaganda, esfuerzos y proyectos. La indigna falta de baños y servicios sanitarios, de ventilación y sol se mantiene, y la congestión por pieza dormitorio aumenta ». (Memorias Comisión Nacional de Casas Baratas, 1920-1921).

Sólo en la Capital Federal son necesarias 50.000 habitaciones. (Doctor Carlos Coll, Congreso de la Habitación, 1920).

Como la Capital Federal, y en forma más o menos aguda, tienen planteado su problema las otras ciudades de la República.

Hay en la Capital 2.850 conventillos inscriptos. Calculando que cada uno sea habilitado, en término medio, por 50 personas, resultaría 142.500 personas en estas viviendas malsanas. De las condiciones en que esos conventillos se encuentran pueden dar una idea el hecho de que algunos habitados por 150 y 200 personas, no poseen más de dos *water closet* y dos piezas de baño. (Memoria de la Comisión Nacional de Casas Baratas, 1919).

Si esto ocurre en los inscriptos, vale decir, en los que están sometidos al contralor municipal, debe preguntarse lo que ocurrirá en los muchos clandestinos diseminados en distintos barrios.

Para convencerse del estado de miseria en que viven algunas familias, bastará citar el Asilo Policial del Parque Patricios, donde se alojan 1.400 personas que por distintas razones no encuentran habitación.

Era un espectáculo repugnante y doloroso que habla con más elocuencia que todos los discursos y que todas las estadísticas, en favor de una pronta y amplia construcción de viviendas populares.

Lo que ocurre en Buenos Aires, pasa en las capitales de provincia y ciudades más importantes de la República. El rancho y el conventillo son la habitación clásica del pueblo.

Cerca de un millón de familias obreras hay en el país; otras tantas pueden calcularse que forman la clase media. ¿Cómo viven? Ya hemos visto que alrededor de 150.000 habitan los conventillos de Buenos Aires, de los que existen ejemplares con un *water closet* por 100 habitantes.

En la ciudad de Córdoba, la proporción es análoga, pudiendo calcularse en 15.000 personas la población de los conventillos y ranchos.

Con el agravante de que el 80 por ciento de las familias vive en una sola pieza y que de este 80 por ciento el 60 por ciento se compone de 5 o más miembros; al paso de que en Milán apenas el 39 por ciento habita en una sola pieza; en Londres, metrópoli del pauperismo, el 28 por ciento;

y en las ciudades americanas de Baltimore el 13 por ciento; Filadelfia el 12 por ciento; Chicago el 8 por ciento, y Nueva York el 5 por ciento.

Esta situación provoca el amargo comentario del jefe de Estadística de la Nación, don Alejandro Bunge: « Tócale a Buenos Aires — dice — la novena ciudad del mundo, la segunda ciudad latina en importancia y en actividad comercial, envolver bajo sus pulcras ropas tan dolorosa llaga, que sólo podría encontrarse en los suburbios de Londres o en ciudades completamente desorganizadas ».

Ante esta situación no cabe otro recurso que construir viviendas. ¡Es la palabra de orden en la República, como lo es en todo el mundo civilizado. Construir por el Estado, como principio, por las sociedades y por los particulares. Hay que construir en la Capital como en las provincias y en todo el resto del país.

No sólo el problema social de la vivienda ha de resolver la construcción, sino el transitorio del inquilino. En la vivienda como en otros órdenes rige la malhadada ley de la oferta y de la demanda. Mientras dos inquilinos vayan detrás de un propietario, los alquileres subirán a pesar de todas las leyes limitativas.

El gobierno de Wáshington, reconociendo que la falta de viviendas es la única causa de la elevación de los alquileres, dispuso que se destinaran 10.000.000.000 para construirlas.

Inglaterra cree hallar la solución práctica, costeando la sexta parte de la edificación de las casas modestas y concediendo primas a los constructores y contratistas.

Pierre Demey escribía a ese respecto: « *Es preciso construir casas. Todas las leyes de protección a la salud pública, así como las tentativas de reglamentar los alquileres e impedir el alza, tendrán poco efecto, mientras subsista la actual penuria de los locales de habitación* ».

« Hay que construir un millón de casas si queremos salir de la insalubridad sórdida en que vivimos ».

En Prusia, el gobierno destina 150.000.000 de marcos, distribuyéndolos entre las sociedades cooperativas de casas baratas; el gobierno nacional 300.000.000 y las municipalidades 300.000.000.

Las conclusiones del Congreso de la Habitación reunido en Londres, son también categóricas:

« El congreso opina que el gobierno de cada país debe actuar legislativamente preparando una política nacional sobre construcción de casas

baratas, sanas y confortables, facilitando los medios financieros indispensables a ese efecto y llevando a la realidad ese programa mediante la colaboración del Estado por una parte y de las autoridades de los municipios y de las empresas privadas de construcción, por otra parte».

Fué teniendo en cuenta esta situación y los reducidos recursos con que cuenta actualmente la Comisión Nacional de Casas Baratas, que presenté en la sesión del 17 de junio de 1920 el proyecto de ampliación que hoy reproduzco con modificaciones en su articulado y en sus funciones.

Consta de dos partes principales: la que se refiere a la ampliación de las facultades de la comisión y a la obligación impuesta a las sociedades anónimas y la que arbitra nuevos recursos que serán puestos a la disposición de la Comisión Nacional de Casas Baratas a los fines de la ley número 9.677.

Se establece que en lo sucesivo las sociedades anónimas dispondrán de una parte de sus utilidades con destino a viviendas para sus empleados u obreros.

Esta disposición ha de significar un nuevo e importante aporte a la solución del problema de la vivienda beneficiando a millares de familias, sin que importe para las sociedades ningún gravamen, desde que el dinero invertido en esas construcciones ha de redituarles su interés y que el bienestar de sus empleados ha de traducirse luego en aumento de sus capacidades física e intelectual. La disposición es facultativa para las comprendidas en el artículo 12 y obligatoria para las que se establezcan en adelante como lo establece el artículo 3º.

Es satisfactorio dejar contancia que algunas sociedades de ferrocarriles, entre otras, se han adelantado ya a este propósito con la clara noción de sus ventajas y del papel que les corresponde como solidarias del bienestar social.

Con la facultad de adquirir terrenos y construir en todo el territorio del país, el problema de la vivienda tendrá nuevas vías de solución. Podrán levantarse barriadas en los terrenos limítrofes de la Capital con numerosas y fáciles vías de acceso separadas sólo artificialmente, pero que en rigor forman parte de su ejido urbano.

Se atenderá igualmente cumpliendo con una de las disposiciones establecidas ya en la ley número 9.677 y con el pensamiento que inspirara su creación las necesidades de la vivienda en todo el país. Las ciudades

del interior no pueden afrontarlo como debieran por los escasos recursos y el tesoro nacional formado por la contribución de todos, justo es que se distribuya equitativamente en todo el territorio.

Córdoba, Rosario, Bahía Blanca, Mendoza, Tucumán, etcétera, reclaman el concurso que esta iniciativa propicia, sea con la construcción directa, sea con los préstamos o donaciones que se hagan a las comisiones provinciales de casas baratas (artículo 4º).

La autorización a que se refiere el artículo 5º servirá para que muchos particulares propietarios de terrenos que adquirieron con el propósito de construir su vivienda, puedan alcanzar tan legítimo ideal. Esos pequeños propietarios que realizaron muchas veces verdaderos sacrificios para adquirir un lote por mensualidades, ahorrando sobre la comida y el vestido, se ven obligados a enajenarlo o esperar mejores tiempos que la carestía aleja cada día más.

La facultad de expropiación es un complemento indispensable para el saneamiento de la vivienda. El actual proceso es largo, penoso, complicado y exige para cada caso particular gasto de tiempo y un trámite que entorpece la acción.

Muchas comunas europeas, las inglesas en particular, tienen facultades extraordinarias a este respecto.

La ocupación inmediata de la propiedad reconocida como insalubre hará desaparecer, ipso facto, numerosos focos de insalubridad que hoy se llaman conventillos o casas de inquilinato.

El artículo que autoriza a fabricar materiales de construcción es fruto de una dura experiencia. Una de las mayores dificultades para las viviendas baratas es la provisión de materiales, sobre todo de mampostería; calidad, cantidad, precio, todo sujeto a oscilaciones y a la especulación comercial, ha sido y será en adelante una seria traba para la construcción en gran escala. La sola autorización sin necesidad de hacerla práctica, bastaría para que los que especulan con la vivienda popular se pusieran en precios razonables. Imprimiríase nuevo impulso a la iniciativa privada, con la facultad de vender dichos materiales a precios económicos a los fines de la ley número 9.677.

Pero nada podrá hacerse para resolver con eficacia el problema de la vivienda si el Estado no interviene directamente con recursos propios que serán reembolsados más tarde, pero que permitirán imprimir a la construcción de la vivienda el impulso vigoroso y rápido que las circunstancias exigen. Esta es una cuestión definitivamente juzgada y hoy nadie sostiene lo contrario.

Esos recursos han sido hasta ahora tan limitados que no han permitido iniciar la obra y mostrar con las casas individuales y las colectivas ya habilitadas todo lo que puede esperarse de la acción oficial y de la labor realizada por la Comisión Nacional de Casas Baratas, el día en que pueda contar con los debidos recursos.

Conocemos los actuales: entradas por concepto de alquileres y porcentaje de las carreras de los días jueves, recurso este último criticado por su origen, en cuanto emana de una fuente, el juego, que soy el primero en condenar; pero recurso que no puede desestimarse mientras no se derogue la ley de su creación. Los consignados en la ley de presupuesto resultan nominales en los últimos tres años. Así las cosas, es evidente la desproporción entre la obra realizada y entre los medios para llevarla a cabo y es de todo punto indispensable buscar nuevas fuentes.

El artículo 12 procura arbitrar nuevos recursos gravando algunos renglones que en la actualidad o lo están en forma muy limitada o no lo están en ninguna, y que por su naturaleza son indicados para la finalidad perseguida, a la que no es ajeno el motivo de obtener con ese gravamen ventajas evidentes para el bienestar social.

Las películas cinematográficas que tienen un valor subido y producen a sus propietarios pingües ganancias, tienen un aforo insignificante de $ 1.393 por kilogramo. Puédese calcular por el número de salones en la República que cada película es pasada ante 100.000 espectadores, menos mal cuando esas películas son lecciones de cultura y no como acontece de ordinario escuela de inmoralidad.

Según el anuario estadístico de la Nación se introducen alrededor de 40.000 kilogramos. En el supuesto caso de que las películas vírgenes estén en proporción del 10 por ciento y de que otro 10 por ciento sea destinado a la enseñanza, el impuesto proyectado del 5 por ciento *ad valorem* daría un recurso de consideración que no puedo estimar en su monto.

El adicional de 10 centavos por litro de bebidas alcohólicas con exclusión del vino y cervezas que se expendan daría un recurso aproximado de 25.000.000 sobre la base del consumo habitual de 24.000.000 al año. Este impuesto al par que se destinaría a cumplir las altas finalidades de la

ley número 9.677, influiría favorablemente sobre el consumo abusivo del alcohol. El impuesto a los réditos.

Pero una de las principales fuentes estaría sin duda en la sanción de un recurso que gravitara sobre la tasa de la contribución directa, como el emprésito propuesto por los diputados Rodríguez y Beiró de 100.000.000 de pesos; el del diputado Víctor M. Molina o el de la aplicación de una parte de los fondos de la Caja de Ahorro Postal establecido facultativamente por la ley 9.677 y en forma obligatoria por el diputado Bas en el concienzudo proyecto que acaba de presentar sobre las relaciones entre el ahorro y la vivienda popular, vinculando dos obras de legislación social llamadas a prestarse mutua y eficaz ayuda. El incremento que la Caja de Ahorro Postal, creada por la feliz iniciativa del diputado Bas ha alcanzado en tan corto plazo; el aumento permanente de sus depósitos y la confianza que inspira al país, asegurarán a ésta una acertada, útil y benéfica colocación de una parte de su fondos y a la Comisión Nacional de Casas Baratas un recurso permanente y cuantioso para llenar sus elevados objetivos. La distribución que propone el autor del proyecto destinando los fondos en las provincias según el monto de los respectivos ahorros a más de equitativa y discreta estimularía a su vez el espíritu de previsión popular.

A facilitar la autorización de esos recursos tiende la modificación propuesta en el artículo 6º elevando la tasa del interés a fin de que la caja pueda colocar sus fondos sin perjuicio de los depositantes y de que la Comisión Nacional de Casas Bartas pueda tomarlos sin pérdida.

Pordría agregar muchas otras consideraciones para fundamentar este proyecto. Me eximen de hacerlo el universal movimiento en favor de la vivienda popular; la profusión con que la literatura social y la prensa de todos los países se ocupa de este asunto; el interés y la preocupación que despierta en todas las naciones y el convencimiento de que en el espíritu de todos los señores diputados el problema de la vivienda ha pasado a ocupar el primer rango entre los problemas del día.

Juan F. Cafferata.

PROYECTO DE LEY DEL DIPUTADO ANASTASI, REFORMANDO LA LEY 9677, DE CASAS BARATAS

(*Sesión del* 6 *de Julio de* 1939)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — La Comisión Nacional de Casas Baratas instituída por la ley número 9.677, funcionará en adelante con arreglo a las disposiciones de esta ley.

Art. 2º — La Comisión Nacional de Casas Baratas estará integrada por un presidente y siete miembros designados por el Poder Ejecutivo, que ejercerán las funciones de dirección, fomento y contralor que establece la presente ley.

Art. 3º — Uno de los miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas será designado por el Poder Ejecutivo, de acuerdo con las organizaciones más representativas de empleadores, otro de acuerdo con las organizaciones de la misma naturaleza de trabajadores asalariados y otro a propuesta de las cooperativas de edificación.

Art. 4º — Los gobiernos de provincia podrán designar a su costo delegados que tendrán voz pero no voto, en la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Art. 5º — El presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas tendrá la retribución que fije el presupuesto nacional. Los demás miembros de la comisión serán remunerados en proporción a su asistencia y a sus funciones, del modo que especifique el reglamento del Poder Ejecutivo.

Art. 6º — Integrarán el fondo destinado al cumplimiento de la presente ley:

a) El producido del gravamen a que se refieren los artículos 6º y 7º de la ley número 11.242;

b) Una contribución adicional de $ 0,50 m/n. por cada boleto de entrada a los hipódromos que funcionen en el territorio de la República;

c) Una contribución adicional de 5 por ciento sobre el producto de

la venta de boletos de carreras de caballos, que estará a cargo de las agencias de apuestas mutuas que funcionen en el territorio de la República;

d) Una contribución adicional de 10 por ciento sobre el valor de los billetes de lotería que se emitan en el territorio de la República;

e) El 5 por ciento del producido por el impuesto a los réditos, que se depositará anualmente en cuenta especial a la orden de la Comisión Nacional de Casas Baratas;

f) El producido del alquiler y la venta de las casas construídas;

g) El producido de la venta de los terrenos sobrantes de propiedad de la comisión, autorizada por la ley número 10.479;

h) El importe de legados y donaciones;

i) Los aportes que establezcan los presupuestos anuales o leyes especiales de la Nación o las provincias;

j) El importe de préstamos o de la colocación de títulos de renta, cuyos servicios deberán atenderse con fondos de esta ley, y cuya emisión hasta la suma de $ 100.000.000 m/n. podrá autorizar el Poder Ejecutivo.

k) El importe de una emisión de bonos a que se refiere el artículo 12 de la presente ley; cuyos bonos serán emitidos por la Comisión Nacional de Casas Baratas, a la par y se rescatarán por la misma al 98 por ciento. Gozarán de un interés de 2,40 por ciento anual y una amortización de 1,20 por ciento anual;

l) El importe de los préstamos que deberán realizar el Banco de la Nación y los Bancos comprendidos en la ley número 12.156, hasta el porcentaje de su depósito de ahorro que fije el Banco Central, a cuyo efecto quedan autorizados a pagar interés por los mismos, sin las limitaciones que establece la ley número 12.156. Estos préstamos devengarán un interés superior en un 1 por ciento al que tengan que pagar los Bancos por los depósitos de ahorros;

ll) El importe de los fondos recogidos por la Caja de garantía de la ley de accidentes del trabajo y que no hayan sido invertidos en las indemnizaciones previstas en el artículo 10, inciso 2º de la misma ley, hasta el 31 de diciembre de 1935. Por este importe la Comisión Nacional de Casas Baratas pagará el 3 por ciento de interés anual, que la Caja de garantía destinará al sostenimiento de un sanatorio para la reeducación de las víctimas de los accidentes del trabajo.

Art. 7º — Los Bancos y Cajas de ahorro oficiales o particulares y todas las entidades o personas que tengan depósitos, ya sean éstos de dinero, títulos o valores de cualquier naturaleza, procederán a transferir a la Comisión Nacional de Casas Baratas los que se hallaren en las siguientes condiciones:

a) Los depósitos, saldos o créditos en cuenta, de cualquier natura-

leza que éstas fueren, pertenecientes a otras personas o entidades, que en el transcurso de los últimos diez años no hayan tenido movimiento con motivo de nuevos depósitos, extracciones de fondos o retiros de intereses:

b) Los depósitos en los Bancos de la Nación y sus sucursales a la orden de los jueces en lo civil, comercial, federal o de paz letrada, que correspondan a cualquier clase de juicio, voluntario o contencioso y que daten de más de diez años, poniendo la transferencia hecha en conocimiento del juez de la causa.

Art. 8º — Los fondos que la Comisión Nacional de Casas Baratas reciba en efectivo por transferencias, tal como dispone el artículo anterior, deberá invertirlos del siguiente modo:

a) El 70 por ciento en títulos de renta del Estado nacional o de las provincias;

b) El 30 por ciento restante en la construcción de viviendas económicas para obreros, las que dará en locación o venta en la forma establecida por esta ley.

Art. 9º — Los intereses que produzcan las transferencias previstas en el artículo 7º de esta ley, integrarán el fondo creado por la ley número 9.677 y ampliado en el artículo 6º de esta ley.

Art. 10. — La Comisión Nacional de Vasas Baratas devolverá sin intereses a sus respectivos propietarios, previa justificación judicial de sus títulos el importe de los depósitos que se le reclamaron hasta los veinte años de su recepción.

Art. 11. — Fíjase un plazo de seis meses para que las personas y entidades a que se refiere esta ley, hagan la transferencia de los fondos detallados y existentes a la fecha de su promulgación.

Los depósitos que en lo sucesivo estuvieren en las condiciones establecidas para su transferencia, los serán al final de cada año. El incumplimiento de esta obligación será penado con multa de $ 5.000 m/n. la primera vez, y $ 10.000 m/n. en las reincidencias, multas que se llevarán al fondo legislado en esta ley.

Art. 12. — Los depósitos de dinero en garantía de arrendamientos de bienes y muebles urbanos o rurales, deberán efectuarse necesariamente en los bonos previstos en el artículo 6º, inciso *k*), siendo obligatoria la inscripción de los respectivos contratos. El incumplimiento de esta disposición será penado con una multa equivalente al 10 por ciento del importe del depósito para cada parte, cuya multa ingresará al fondo del artículo 6º de esta ley. Fíjase un plazo de seis meses para que todos los depósitos a que alude este artículo y que estén en poder de los locadores, se inviertan en las cédulas mencionadas.

El interés que devenguen las mismas, corresponderá a los locatarios.

Art. 13. — Son atribuciones de la comisión:

a) La inversión de los fondos destinados a la presente ley en la compra de inmuebles y en la construcción y conservación por contratos o administración de casas higiénicas y baratas en la Capital Federal, provincias y territorios nacionales, destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros, jornaleros, empleados de pequeño sueldo o trabajadores independientes de modestos recursos;

b) El otorgamiento de préstamos a los estados provinciales, a las municipalidades, cooperativas de edificación, sociedades privadas o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas, de acuerdo con las normas fijadas por la reglamentación que dicte la comisión;

c) El fomento de construcciones de este género por cooperativas, compañías de edificación o particulares en la Capital, en las provincias y en los territorios nacionales, mediante el otorgamiento de premios y estímulos pecuniarios;

d) Propender a la formación de sociedades de crédito, de beneficencia y de cooperativas que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones;

e) Conceder préstamos a las empresas industriales que edifiquen casas para que sean ocupadas por su personal;

f) Financiar construcciones de casas baratas por asociaciones de obreros o empleados, lo mismo que la construcción de edificios sociales, sanatorios, casas de recreo y clubs de empleados y obreros que sean sostenidos por dichas entidades;

g) La formación de ciudades jardín;

h) Disponer la supresión gradual de los conventillos o viviendas análogas, estando autorizada para proceder a la expropiación de los mismos, y a pagar su importe en títulos especiales que estará autorizada a emitir la Comisión Nacional de Casasa Baratas, con el interés y la acumulación que se fijen en el decreto reglamentario. La declaración de utilidad pública será hecha por la propia comisión;

i) Facilitar préstamos a los propietarios de predios agrícolas, para que los empleen en la construcción de casas para sus arrendatarios, conforme a las prescripciones del decreto reglamentario, en el cual deberán ser tomadas en cuenta las modalidades de las distintas zonas del país. Estos préstamos devengarán un interés de 3 por ciento anual y 1 por ciento de amortización acumulativa también anual, y podrán concederse respecto de inmuebles que no reconozcan gravámenes hipotecarios preferentes por más de un valor del 60 por ciento de la tasación fiscal;

j) Proveer al saneamiento de los barrios populares, de acuerdo con las municipalidades respectivas;

k) Disponer la formación de un censo de las habitaciones urbanas y rurales, con las respectivas calificaciones, obteniendo el concurso de las autoridades sanitarias correspondientes para ordenar la demolición o reparación de las habitaciones insalubres o inhabitables;

l) Coordinar las actividades de los poderes públicos, de las municipalidades y de las entidades que tengan por objeto la solución del problema de la habitación popular;

ll) Edificar y administrar albergues y dormitorios populares no gratuítos, estando, sin embargo, facultada la comisión para suspender el cobro de la pensión a las familias cuyos jefes carezcan de recursos por motivos de desocupación;

m) En general, todo lo que se relaciona con el estudio, el fomento, la construcción, higiene y salubridad de las casas baratas.

Art. 14. — Se declaran de utilidad pública los terrenos que tengan por objeto la construcción de casas baratas, conforme a lo prescripto en la presente ley. Las entidades no oficiales que sometan a la Comisión Nacional de Casas baratas, para su aprobación, un plan de construcciones económicas, podrán requerir de la misma la expropiación de los terrenos de propiedad particular que necesiten al efecto; pero las condiciones de venta o locación de las construcciones serán fijadas por la Comisión Nacional.

Art. 15. — La Comisión Nacional de Casas Baratas tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio independiente del fisco nacional. La comisión preparará anualmente su presupuesto, como las demás entidades autárticas. Actuará ante los tribunales y administraciones públicas por intermedio de los delegados que designe.

Art. 16. — La Comisión Nacional de Casas Baratas provocará la formación de comisiones locales que funcionarán en las capitales de provincia y de los territorios nacionales, las cuales, a su vez, estarán facultadas para organizar delegaciones en las otras ciudades. Las comisiones que se formen estarán integradas del modo que determine la reglamentación respectiva; pero se procurará que formen parte de ellas un representante de la municipalidad, un médico, un técnico en el ramo de la construcción, un empleador y un obrero, propuestos estos últimos por las sociedades respectivas si ellas existieren en la localidad. La Comisión Nacional de Casas Baartas determinará las funciones de las comisiones locales.

Art. 17. — La Comisión Nacional venderá a precio de costo y por sorteo las casas que construya exclusivamente a obreros, jornaleros, trabajadores independientes o empleados con familia, cuyos antecedentes de buena conducta y recursos limitados sean comprobados, siendo requisito

indispensable a los efectos de esta última disposición que al adquirente no posea propiedad por valor de más de 6.000 m$n. o renta equivalente.

Art. 18. — El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades cuyo importe establecerá la Comisión Nacional, no pudiendo exceder ni el interés ni la amortización acumulativa de un 6 por ciento anual. Sólo podrá adjudicarse un inmueble en venta o en alquiler, cuando los ingresos del obrero o empleado adquirente o locatario, estén en relación razonable con el precio o alquiler del inmueble objeto de la transacción.

Art. 19. — La Comisión Nacional de Casas Baratas podrá construir viviendas individuales para obreros, trabajadores independientes o empleados que así lo soliciten, siempre que los interesados convengan con la Comisión los planos de la obra, el término de la amortización del préstamo y la tasa de intereses. El importe del saldo del precio del terreno, cuando se adeudare, y el de la construcción, quedarán gravados con derecho real de hipoteca. Podrá igualmente realizar estos contratos con grupos de empleados y obreros, que constituyan una sociedad a los efectos de la edificación de una vivienda colectiva. Los estatutos de estas sociedades deben ser previamente aprobados por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

Art. 20. — Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas en los casos en que los beneficiarios, adquirentes o inquilinos, sean empleados nacionales, provinciales, municipales o jubilados, por requerir de la habilitación o tesorería respectiva el descuento de los sueldos o jubilación equivalente a la cuota mensual que deban abonar. Igualmente queda facultada la Comisión para recargar el costo de los terrenos de su propiedad en forma prudencial y en proporción a la valorización de la zona, cuando la construcción y venta de las casas que en ellas se edifiquen, se efectúe pasados 5 años de la adquisición de los mismos.

Art. 21. — El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa, y les serán devueltas o él o a sus herederos las cantidades que hubieran entregado por concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiera realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar, para reponerla en su primitivo valor.

Art. 22. — Mientras no haya recibido la escritura definitiva el adquirente no podrá enajenar ni arrendar la propiedad. La violación de esta cláusula hará perder *ipso facto* su derechos, no pudiendo reclamar otra indemnización que la que le acuerda el artículo 21. Exceptúase el caso en que tratándose de enajenación, sea hecha ésta a alguna de las personas a que se refiere el artículo 17, que habite en la casa y que figure

denunciada en la carpeta de inscripción, con consentimiento previo de la Comisión, que autorizará esa transferencia con conocimiento documentado de las causas que la motivan.

Art. 23. — La mora de 5 meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y amortización, y la de dos meses en el caso de arrendamiento, faculta a la Comisión para decretar directamente el desalojo, sin trámite judicial alguno, a cuyo fin podrá requerir por sí misma el auxilio de la fuerza pública en la forma y amplitud acordada al Banco Hipotecario Nacional en su Ley Orgánica número 8172 y concordantes. Igualmente queda facultada para proceder al desalojo y declarar rescindido el contrato de compraventa, en los casos de uso deshonesto, contrario a las finalidades de la ley, o cuando no se realicen los gastos de conservación que la mantengan en la integridad de su valor.

Art. 24. — La Comisión procederá en sus relaciones con los adquirentes a que se refiere el artículo número 19 aplicando las leyes orgánicas del Banco Hipotecario Nacional.

Art. 25. — El adquirente recibirá un boleto provisional en que conste la declaración de la venta y la escritura definitiva que será otorgada una vez que haya satisfecho la tercera parte del precio. Por el saldo se constituirá un gravamen hipotecario, con sujeción a las reglas de la ley número 8172. La inscripción de la venta y de la hipoteca en los registros de la Propiedad se hará gratuitamente.

Art. 26. — La Comisión Nacional de Casas Baratas facilitará en préstamo a las provincias una suma igual a la que emplean en la construcción de viviendas populares con el objeto de que esta suma sea también invertida en la construcción de edificios con ese destino. Análogamente al otorgar los préstamos previstos en esta ley, procurará su distribución en las provincias, guardando proporción con los recursos que se obtengan en el territorio de las mismas.

Art. 27. — Los materiales empleados en la construcción de las casas baratas que contrate la Comisión estarán exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación. La misma franquicia se acuerda a los materiales empleados en la construcción de casas baratas, individuales y colectivas, para obreros o empleados, por sociedades que tengan ese objeto, siempre que la comisión nacional apruebe los planos y especificaciones de la construcción y las condiciones de su enajenación y locación. Las sumas que importen estas franquicias aduaneras serán devueltas a los constructores una vez construídas y aprobadas las obras por la Comisión Nacional.

Art. 28. — Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial por el término de diez años, a contar desde la fecha de la adquisición o

edificación, las casas adquiridas o construídas particularmente por empleados u obreros que llenen las condiciones siguientes:

a) Que sean para uso del dueño;

b) Que su costo no exceda de $ 10.000 moneda nacional;

c) Que se compruebe debidamente que el propietario no posee otra propiedad por valor de más de ($ 6.000 m/n.), o renta equivalente;

d) Que no sea destinada para negocio ni depósito de mercancías.

Quedan también exoneradas del pago de la contribución territorial las casas colectivas de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Quedan igualmente exoneradas de este impuesto las casas individuales, hasta tanto no se transfieran en forma definitiva a los adquirentes.

En las provincias la Comisión Nacional de Casas Baratas obtendrá análoga exención, antes de cumplir las finalidades previstas en esta ley.

Art. 29. — Quedan exoneradas de impuestos fiscales las sociedades de construcción o de crédito que tengan por exclusivo objeto construir casas baratas o colectivas o prestar dinero para su edificación, siempre que se ajusten a las disposiciones de esta ley, y se aprueben con la comisión los planos y especificaciones de su construcción y condiciones de su enajenación y locación.

Art. 30. — Quedan también exoneradas de impuestos fiscales las casas baratas hechas por sociedades de beneficencia o cooperativas para la venta o alquiler, durante el plazo de 10 años, y siempre que los planos, construcción y condiciones de locación o venta sean aprobados por la comisión.

Art. 31. — La transmisión de las propiedades que se encuentren afectadas a las disposiciones de esta ley, en caso de muerte del propietario, estará exenta de todo gravamen por impuesto a las sucesiones, cuando se trate de herederos directos.

Art. 32. — Los registros de la propiedad llevarán en una sección especial, nóminas de las casas comprendidas en los beneficios de la presente ley.

Cuando para fomentar la construcción de las casas baratas dentro de las condiciones de la presente ley se acuerden préstamos con garantía hipotecaria, la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda mediante su extinción acumulativa.

Art. 33. — Queda facultada la comisión nacional para establecer un seguro de vida al adquirente de una casa barata, mediante una cuota que fijará oportunamente para garantir a su familia en caso de muerte el pago del saldo restante. Las cuotas del seguro podrán ser abonadas en forma global, al otorgarse el contrato de compraventa o en mensua-

lidades. La falta de pago injustificada de cinco mensualidades hará perder el beneficio del seguro.

Art. 34. — En caso de fallecimiento del adquirente el cónyuge sobreviviente no podrá ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos. En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

Art. 35. — El Poder Ejecutivo designará todos los años en el proyecto del presupuesto de gastos de la Nación, la cantidad que estime necesaria para ser entregada a la comisión nacional a los fines de esta ley.

Art. 36. — La Caja de Ahorro Postal, el Banco de la Nación Argentina y el Banco Municipal de Préstamos entregarán en préstamo a la Comisión Nacional de Casas Baratas, el 25 por ciento de sus utilidades líquidas anuales. Por este préstamo la comisión abonará el interés que se fije con aprobación del Poder Ejecutivo, y que nunca será superior al 3 por ciento en las condiciones que deberán ser reglamentadas.

Art. 37. — El Poder Ejecutivo podrá ceder a la comisión nacional los terrenos de propiedad de la Nación que se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de casas baratas.

Art. 38. — Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente ley. *Leonidas Anastasi. — Juan I. Cooke.*

Señor Presidente:

Hay una preocupación urgente en todos los sectores de la opinión pública para resolver de inmediato el problema de la vivienda popular. Todos sentimos lo difícil que será responder a las preguntas que el ingeniero Alejandro E. Bunge ha formulado al país: ¿Qué vamos a exhibir en el Primer Congreso de la Vivienda Popular?

La contestación del ilustre publicista es desoladora: « Prácticamente nada, absolutamente nada digno podremos mostrar a nuestros visitantes de tantas naciones, muchas de las cuales tienen no poco que exhibir. En el Perú, en Chile y en otros países de la América latina, hace años que con ayuda del Estado se están construyendo más viviendas populares que en la Argentina. En Estados Unidos se han construído durante los últimos veinticinco años varios millones de viviendas modelo, buena parte con el concurso federal de los Estados y de los municipios. En Inglaterra se han construído en los últimos veinte años cerca de 3.000.000 de viviendas populares, dignas, por valor de cerca de 1.000.000.000 de libras estrelinas, de las cuales, aproximadamente la mitad, por la sola iniciativa privada, y la otra mitad con la ayuda del Estado ».

Recorriendo las amplias páginas de la obra *Servicios Sociales* de la Oficina Internacional del Trabajo, consagradas a dar una reseña de la

labor realizada por los diversos gobiernos, en cuanto concierne al problema de la vivienda popular, nos damos cuenta de la insignificancia de la contribución argentina.

La ley ha sido, sin embargo, bien concebida; pero ha faltado proporcionar los recurosos necesarios.

A subsanar esa omisión tiende este proyecto. Es nuestro propósito transformarla en el gran Banco de edificación popular; que cuente con los capitales suficientes para cumplir un amplio programa de construcciones.

Como se verá por el articulado de la ley, respetamos la estructura y las principales disposiciones de la misma, cuidando no alterar su espíritu.

La principal reforma es la de darle alcance nacional a la ley. El mismo nombre de la comisión, que ya tenía en la ley número 9.677, autoriza esta amplitud de jurisdicción.

Mantenemos el número actual de miembros y sólo agregamos uno designado por el Poder Ejecutivo, de acuerdo con las organizaciones más representativas de empleadores. Otro de acuerdo con las organizaciones de trabajadores asalariados, y otro a propuesta de las cooperativas de edificación.

Al llevar una representación profesional a la Comisión Nacional de Casas Baratas, nos hemos propuesto, no sólo que el espíritu de Ginebra dé vida a esta organización, sino que ella se mantenga en contacto permanente con las más importantes organizaciones del capital y del trabajo.

También le conferimos representación a los gobiernos de provincia, en la forma especificada en el artículo 4º.

El artículo 6º dispone la formación del capital de la Caja en una forma que le permita cumplir sus finalidades, sin crear nuevos gravámenes, como no sean pequeñas contribuciones suplementarias sobre los juegos de azar.

El artículo 13 legisla sobre las atribuciones de la comisión, dejando las bases de la tarea a desempeñar. Se procura en las mismas estimular la actividad de las provincias, y aun la del capital privado.

Las demás disposiciones repiten en lo substancial el texto de la ley vigente, con algunas escasas innovaciones que hemos tomado de la legislación comparada.

Ante la comisión interparlamentaria proporcionaremos mayores elementos de información y ello justifica la brevedad de esta exposición de motivos, que no tiene otro objeto que aportar algunas sugestiones más a las soluciones urgentes que reclama el problema de la vivienda económica.

Leonidas Anastasi. — Juan I. Cooke.

PROVINCIA DE TUCUMÁN

Ley No. 1751 creando la "Junta Permanente del Hogar Propio"

Ley Nº 1751

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Tucumán, sancionan con fuerza de

LEY:

Artículo 1º — Créase la « Junta Permanente del Hogar Propio », que estará constituída por el Directorio de la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán, bajo la Presidencia rotativa anual de sus miembros, quienes desempeñarán estos cargos como inherentes a sus actuales funciones. Tendrá sus dependencias en la Caja Popular de Ahorros y se regirá por las mismas normas de ésta. Las oficinas técnicas, letrada y administrativa de la Caja Popular lo serán también de la Junta Permanente.

Art. 2º — La « Junta Permanente del Hogar Propio » administrará el « Fondo de la Junta Permanente del Hogar Propio », que se depositará en una cuenta especial a su orden en el Banco de la Provincia de Tucumán y estará constituída por:

a) La suma líquida que corresponde a la partida de $ 1.200.000 moneda nacional, determinada en el artículo 6º, inciso 8º de la Ley de Empréstito número 1696;

b) El producido de la venta de la tierra fiscal en forma pública, de acuerdo a las bases y condiciones que la Junta determinará, después de realizado un estudio completo que se efectuará dentro de un año de la promulgación de la presente ley.

A este fin la Junta, de acuerdo con el Poder Ejecutivo, procederá a su inventario, debiendo practicarse por las oficinas técnicas de la Provincia la avaluación que servirá de base.

Su enajenación se hará por etapas; pero en un plazo de diez años a contar de la fecha de promulgación de esta ley deberá ser enajenada la totalidad de la tierra pública;

c) Los ingresos por concepto de pago de las cuotas que abonarán los adjudicatarios de las casas-habitación que se construyan;

d) Las sumas que ingresen por concepto de herencias vacantes. Cada fin de año se hará un ajuste entre la Junta y el Poder Ejecutivo y se entregará a aquella las sumas que por este concepto hayan ingresado;

e) Las partidas que anualmente determine el Presupuesto con este fin;

f) Los bienes provenientes de donaciones de los gobiernos nacional, provincial, municipal o de particulares.

Art. 3º — La suma expresada en el inciso *a*) del artículo 2º, será invertida en la siguiente forma:

a) Hasta la suma de $ 300.000 moneda nacional, en la adquisición de terrenos destinados al cumplimiento de esta ley, debiendo estar ubicados cerca de la ciudad de Tucumán, en zona salubre y de porvenir y cerca de económicas vías de comunicación.

A este efecto autorízase al Poder Ejecutivo a adquirir por compra, en remate o a expropiar el terreno adecuado, declarándoselo en su caso de utilidad pública. Hecha la adquisición la Provincia lo traspasará a la Junta Permanente en propiedad;

b) Autorízase al Poder Ejecutivo a invertir hasta la suma de pesos 15.000 moneda nacional, en la confección de un plan regulador de la edificación autorizada por esta ley, debiéndoselo respetar en el futuro a medida que se cumpla con su finalidad y propósitos.

c) El saldo líquido que resulte de la partida expresada en el inciso *a*) del artículo 2º descontados los valores del inmueble y del plan regulador, será invertido en casas-habitación.

Los demás rubros del fondo permanente serán invertidos en el futuro en la misma forma y con el mismo criterio expresado en este artículo y de acuerdo al plan regulador.

La Junta Permanente se ajustará en todo lo que se refiere a inversiones de fondos y rendiciones de cuentas a la Ley de Contabilidad de la Provincia.

Art. 4º. — Las casas-habitación que se construyan serán adjudicadas de acuerdo a las siguientes disposiciones:

a) A empleados y obreros de patrones comerciantes o industriales cuya remuneración mensual sea no menor de $ 100.— moneda nacional, ni mayor de $ 250.— moneda nacional. Para determinar estos límites se tendrá en cuenta tanto el sueldo como otras remuneraciones en efectivo.

Quedan excluídos de los beneficios de esta ley aquellos obreros y empleados que puedan obtener casas-habitación por otras leyes nacionales o provinciales y los que tengan otros bienes raíces;

b) El peticionante deberá acreditar haber prestado servicios durante tres años por lo menos, con uno o distintos patrones, en forma continua o con interrupciones no mayores de tres meses.

c) Tener buena conducta que acreditará con certificados policiales y patronales;

d) En caso de tener familia, ella sea legalmente constituída de acuerdo a las leyes vigentes.

En igualdad de condiciones, la Junta adjudicará por sorteo a los casados y con mayor número de hijos o familia a su cargo, a los casados con pocos hijos y solteros.

La Junta abrirá un registro permanente, debiéndose tramitar por cada solicitud un expediente administrativo con todas las referencias y exigencias de esta disposición.

Art. 5º — La casa-habitación será destinada exclusivamente a vivienda del adjudicatario y su familia. No podrá ser arrendada ni total ni parcialmente, ni gravada, ni vendida sino a persona determinada que se encuadre dentro de los requisitos de esta ley. Tampoco podrá tener otro destino que el expresado en esta ley.

Cuando por fuerza mayor, enfermedad o traslado del adjudicatario y su familia, no le sea posible continuar viviendo en la casa-habitación, la Junta Permanente podrá permitir su transferencia o locación a otra persona que reúna las condiciones establecidas en esta ley, dictando la correspondiente resolución.

Art. 6º — Acordada la solicitud, se procederá a la escrituración a nombre del empleado u obrero, debiendo constituir en el mismo acto hipoteca en primer término. Tanto la escritura de venta como la de hipoteca serán redactadas de acuerdo al modelo que apruebe la Junta Permanente previo dictamen legal, debiendo expresar, entre otras condiciones, que el adjudicatario acepta las condiciones de esta ley, y que, en caso de remate, éste se efectuará por el Martillero de la Junta Permanente.

Art. 7º — Conjuntamente con el préstamo hipotecario a que se refiere el artículo anterior, el adjudicatario contratará con la Junta Permanente un seguro destinado a cancelar dicho préstamo, de acuerdo a las tarifas y tablas que rigen para casos análogos en la Capa Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán.

Art. 8º — La deuda hipotecaria podrá cancelarse y amortizarse extraordinariamente por pagos totales o parciales, pero las amortizaciones extraordinarias no podrán ser menores del cinco por ciento del monto de la deuda pendiente por cada vez.

Art. 9º — Las adjudicaciones serán de tres tipos, que corresponderán a otros tantos de construcción, cuyo valor no pasará de $ 5.000, $ 6.000 y $ 7.000 moneda nacional.

El crédito hipotecario se acordará a 10, 15, 20 y 25 años de plazo y será reembolsado mediante semestralidades pagadas por mensualidades.

Art. 10. — Toda la tramitación del préstamo, incluso la escritura de venta, hipoteca y su cancelación, será libre de sellado y de derechos fiscales, y las actuaciones judiciales en caso de ejecución.

Art. 11. — Exonérase por el término de veinticinco años, que se contarán desde la fecha de la adjudicación de la casa-habitación, del pago de contribución directa y de todo otro impuesto provincial.

Art. 12. — Las casas-habitación construídas y adjudicadas conforme a esta ley son inembargables por todo acreedor quirografario del empleado a quien se ha adjudicado, quedando comprendida entre los bienes que el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles considera inembargables.

Art. 13. — La Junta Permanente vigilará las ejecuciones contra los deudores hipotecarios morosos y tratará de adjudicarse la casa-habitación objeto del pleito. Una vez adjudicada deberá enajenarla a solicitantes que se encuentren dentro de las disposiciones de esta ley.

Art. 14. — Las casas construídas en virtud de la ley 12 de junio de 1908, quedan comprendidas en el régimen de esta ley.

Art. 15. — Los gastos que demande el cumplimiento de esta ley se imputarán a la misma para ser atendidos con los fondos a que hace mención el artículo 2º hasta tanto sean incluídos en el Presupuesto General de Gastos de la Provincia.

Art. 16. — El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Art. 17. — Comuníquese, etc.

Dada en la sala de sesiones de la H. Legislatura a quince días del mes de mayo del año mil novecientos treinta y nueve.

Arturo R. Alvarez. — Guillermo Guria.

EXPOSICION DEL MINISTRO DE GOBIERNO DR. MANUEL ANDREOZZI

En nombre del Poder Ejecutivo no debo ocultar la viva complacencia con que éste ve la preocupación de la honorable Cámara para tratar con la urgencia que la importancia del asunto requiere, este proyecto de creación de la « Junta Permanente del Hogar Propio ».

La honorable Cámara ha demostrado esta preocupación en dos oportunidades. Una, cuando se trató la inclusión de una partida de $ 1.200.000 en la ley de empréstito; y ahora, en que se ve en forma muy evidente el interés y el sano propósito de la honorable Cámara de abocarse a la

solución de este problema, que es en realidad uno de los aspectos más fundamentales de los problemas sociales y que tiene para Tucumán una gran trascendencia, por cuanto se puede decir que realmente es ésta la primera vez que se lo encara decididamente.

Yo, autor del proyecto, no lo llevé a la Cámara de Diputados, improvisando un tema, ni improvisando un articulado. Fué consecuencia de una honda meditación de más de dos años; consecuencia de dos viajes realizados a los dos puntos más importantes de la República que lo han abordado: a la provincia de Buenos Aires y a la Capital Federal, por una parte; y por otra, a la capital de la provincia de Mendoza, a donde me trasladé, especialmente, para ver lo que se había realizado en aquella provincia. He compulsado la legislación extranjera, que confieso es casi completamente inadaptable a nuestro medio y he compulsado toda la legislación del país. En la República, las provincias han adoptado distintos procedimientos — me refiero a las que han abordado el problema — unas, han establecido el beneficio de la casa para el obrero, dándola gratuitamente. Yo eliminé este sistema porque creo que la única manera de eliminar del pensamiento de los hombres las ideas extremistas, es arraigarlo al suelo, y la única manera de arraigarlo es hacer que con su propio esfuerzo pueda costearse su propia casa. Descarté también, el sistema del alquiler. El alquiler no afianza al locatario; el alquiler es la compensación que mes a mes paga el locatario por el usufructo de un inmueble, dolorosa compensación que cada 30 días tiene que afrontar. Este no sólo no arraiga al inquilino sino que por el contrario hace que viva latente en él ese espíritu de destrucción, humano y rebelde en cierta manera, en virtud del cual el hombre no tiene interés en cuidar lo que no le pertenece. Por esa razón eliminé el sistema de la locación y eliminé también el sistema de la venta sin ninguna responsabilidad por parte del adquirente, ya que la venta al contado es totalmente imposible para el bolsillo modestísimo, como son los de los obreros, y la venta a plazos sin garantía no ofrece para el Estado ninguna seguridad.

Entonces, señor presidente, opté por el sistema empleado por nuestra Caja Popular de Ahorros y que consiste en obligar al adjudicatario a amortizar mensual o semestralmente el costo de la construcción, porque el adjudicatario sabe que va pagando lo propio, lo suyo, y que va defendiendo su propio techo, y el de su familia.

Por esto es que el proyecto incluye también la cuota necesaria para el seguro obrero. Todos sabemos cual es la situación económica del obrero en nuestra provincia; sabemos también que la desgracia o la tragedia pueden quebrar bruscamente la vida del obrero, dejando a los suyos en la más absoluta imposibilidad de cumplir religiosamente con el pago de la

cuota. A prever este inconveniente tiende la disposición que obliga al adquirente a asegurarse por una cantidad equivalente al valor de la propiedad. En esa forma aseguramos a la viuda y a los hijos la pertenencia definitiva de lo que fué su hogar.

Estos son los lineamientos generales dentro de los cuales estructuré el proyecto.

¿Por qué se la ha designado Junta Permanente del Hogar Propio? Junta, porque, en realidad, este mecanismo será dirigido por el mecanismo de la Caja Popular de Ahorros, abaratando los gastos de administración, por cuanto no será necesario más que un empleado que organice la sección y dirija dentro de la Caja todo el mecanismo administrativo, pues uno de los artículos de la ley establece que la asesoría letrada, la asesoría técnica, la tesorería y la contaduría de la Caja servirán también como mecanismo de esta Junta. Se llama Junta Permanente, porque, en realidad, en el artículo 2º se contempla la posibilidad de que el fondo sea permanente. Yo comprendo que la suma de $ 1.200.000 es una gota de agua y que no permite la solución total del problema. Pero es evidente que si los Gobiernos no comienzan a dar solución, aunque sea parcial, a tales problemas, el remedio completo no va a venir nunca. A medida que crecen las provincias y a medida que crecen las ciudades, crecen también la miseria y las necesidades. Esta es una ley que desde la época de Maltus y George se ha venido comprobando. La riqueza y la miseria son líneas paralelas que día a día van cargando sus tintas y es por eso que se ha podido comprobar que cuanto más grande es la riqueza de los pueblos, mayor es la miseria, debido a mil y un factor que no es del caso analizar.

Se llama « fondo permanente », porque si bien es cierto que tenemos un rubro de 1.200.000 pesos con el cual se van a comenzar las obras, el artículo 2º establece que ninguno de los adjudicatarios podrá construir nuevas viviendas, y que éstas serán adjudicadas dentro del mecanismo establecido por la ley.

Al fondo permanente ingresará lo que se recauda por concepto de herencias vacantes, que si bien es cierto que en la actualidad se trata de una cifra relativamente insignificante, cuyo promedio anual se puede calcular en 20.000 pesos, con la modificación de la ley de impuestos a las herencias este rubro aumentará año tras año, mediante el perfeccionamiento de los resortes legales, sugeridos por el Poder Ejecutivo a la comisión que se acaba de designar para el estudio de las reformas al Código de Procedimientos Civiles. Necesariamente se ha de establecer la reforma de este capítulo de las herencias vacantes en el Código de Procedimientos Civiles.

En el proyecto se establece también la liquidación de la tierra pública en un plazo fijo. La liquidación de la tierra pública es un beneficio indiscutible y de una evidente conveniencia: el Estado no debe tener tierra pública, en nuestro concepto, salvo aquéllas indispensables para la consecución de sus fines. Podemos citar el ejemplo de todas aquéllas que pertenecen al Estado y que tienen finalidades propias como la Legislatura, las escuelas y los hospitales; la colonia Agrícola de Chañar Pozo; la propiedad fiscal de La Florida y el Parque 9 de Julio, que están destinadas a cumplir una determinada finalidad.

Pero también hay otras clases de tierras públicas: la Provincia tiene una importante cantidad de tierra totalmente improductiva. No le interesa mantener esos terrenos, de los cuales se va a desprender, pero para evitar que se pudiera pensar que el Gobierno enajenará caprichosamente esa tierra pública, se establece en la ley que esa enajenación se hará mediante remate público y durante un plazo de 10 años, con lo cual se dará facilidades a los postulantes o interesados en su adquisición, por un lado, y por otro, irá adquiriendo el Poder Ejecutivo la pauta y la norma de la conveniencia de su adjudicación.

Por esto se llama « Junta Permanente del Hogar Propio »: porque confiamos, anhelamos y aspiramos que las 200 a 250 casas que se podrán construir con esta partida de 1.200.000 pesos no sea más que el núcleo central de lo que en el futuro será una verdadera ciudad. Por ello que la ley contempla un gasto de 15.000 pesos que serán destinados a la confección de un plan regulador de la ciudad a formarse. Está demostrado que todas las inconveniencias del urbanismo en las grandes ciudades del mundo, son consecuencias de que ellas han ido creciendo caprichosamente, sin que jamás hayan sido encauzadas sus construcciones. París es uno de los más típicos ejemplos: sus grandes boulevares, su plaza de *L'Etoile*, etc., han costado cientos de millones de francos al Gobierno, porque se vió en la necesidad de dar a la ciudad un aspecto interesante, en consonancia con los estudios que mandara realizar.

A este respecto me voy a referir a los estudios realizados por un argentino, el señor Guido, quien ha establecido la conveniencia de que los grandes núcleos de población no crezcan caprichosamente, sino siguiendo un plan preestablecido, que contemple situaciones de conveniencias y de aspecto económico, de iluminación, salubridad y pavimento; en una palabra: que el crecimiento de las ciudades no sea consecuencia del capricho de sus Gobiernos o de sus habitantes, sino que él debe obedecer a un criterio científico central. Así queremos que crezca la ciudad obrera del futuro en Tucumán, y por eso el número de 200 casas que primero se construirán, será según el plan regulador. Y las otras casas que se ha-

gan en el futuro, no se construirán a capricho, porque se harán obedeciendo ese mismo plan.

Consecuente con este principio es que el Poder Ejecutivo ha tenido el honor de someter a la honorable Cámara otro proyecto sobre planes reguladores de las ciudades de Tucumán. Tampoco se ha querido dejar al arbitrio, capricho o deseo de los adjudicatarios construir su casa a voluntad. Esas casas que están destinadas a modestos empleados, a humildes obreros, a hombres que tienen entradas muy reducidas, se ha considerado conveniente dividirlas en tres categorías según la posibilidad económica de los mismos, y se han establecido los límites a que se refería recién el señor miembro informante, límites topes, máximos. Al decir que las casas costarán cinco, seis o siete mil pesos, no quiere significarse que deberán valer exactamente esa cantidad, porque la ley dice « hasta » cinco, seis o siete mil pesos. Los estudios han sido hechos por técnicos, y debo hacer conocer a la honorable Cámara que la parte técnica de la preparación de este proyecto estuvo a cargo del ingeniero Martini, que la hizo gratuitamente. Como decía, se han hecho los estudios técnicos, de donde resulta que computando el costo de la tierra, una casita de material con su porche y dependencias, etc., de más o menos 12 por 30 metros costará cuatro mil o cuatro mil ochocientos pesos; una casa de mayores dependencias de cinco a seis mil ochocientos pesos y una mayor aún cerca de siete mil pesos. Si la honorable Cámara tiene interés, en antesalas tengo los proyectos de esas tres casas tipo.

Ahora bien; la persona a la cual el Poder Ejecutivo encargaría la confección de este plan, lo realizaría de acuerdo con las sugestiones del Poder Ejecutivo, las que estarían subordinadas y condicionadas a nuestro clima, dado que es perfectamente conocido que no es posible construir en Tucumán con el mismo criterio con que se construye en Buenos Aires. Aquí, en realidad, no tenemos más que dos estaciones por año: o hace frío o hace calor. No tenemos, como en algunos otros puntos del país, las cuatro estaciones perfectamente delimitadas. Entonces es menester que la estructura de la construcción y la calidad de los materiales que se empleen sean científicamente estudiados.

Como habrán advertido los señores senadores, a través de mi lacónica exposición sobre este punto, el plan regulador será obra de un técnico y consecuencia de un estudio científico.

Veamos ahora el otro aspecto de la ley. Es conocido que tanto los empleados provinciales como los nacionales, están protegidos por leyes especiales que les permiten construir sus viviendas propias. Este proyecto está destinado para los que no pueden obtener ese beneficio por no ser empleados dependientes de la Nación o de la Provincia.

Los empleados nacionales y provinciales, están doblemente protegidos; por un lado, por las facilidades que tienen para construir sus viviendas; y por otro, por las leyes de jubilación —aunque reconozco que nuestra actual ley de jubilación no es completa— leyes que les crea una evidente situación de privilegio con respecto a estos otros empleados particulares, que no tienen ninguno de estos beneficios.

Nada más que en Tucumán, según las informaciones que tengo de los grandes Centros que han agremiado a empleados y obreros de las industrias y el comercio particulares, son más o menos cinco mil. Y daré un solo dato: en el Sindicato de Luz y Fuerza, hay 190 agremiados que estarían en condiciones de adquirir la casa propia. Los empleados del comercio y de la industria suman en total, como dije hace un momento, 5.180 más o menos. Comprenderán los señores senadores que si nosotros vamos a comenzar a dar solución a este problema, y disponemos solamente de doscientas casas; (por de pronto, ese expediente administrativo o personal de cada uno de los interesados permitirá a la Junta Permanente del Hogar Propio conocer perfectamente a cada interesado), la adjudicación se hará a aquellos obreros que sean —empleando una expresión corriente— oro en polvo; gente sana física y mentalmente; gente que tenga su familia legalmente constituída; gente que tenga hábitos de trabajo y cuya permanencia en común en este barrio sea toda una garantía para el barrio y para la propia familia.

No deseo fatigar la atención de la honorable Cámara y dejo esbozado con estas palabras, así a grandes rasgos, lo que es la orentación, la finalidad y el propósito de este proyecto de ley. Quedo a disposición de los señores senadores para satisfacer cualquier duda o cualquier información que la consideración de este proyecto pudiera sugerirles. Creo haber abarcado los puntos esenciales a que se ha referido el señor senador Mendoza Padilla, pero si algún punto especial hubiera omitido, pido que lo hagan conocer los señores senadores porque tengo todos los antecedentes del asunto.

A C T U A L I D A D

DOS EXPRESAS RECOMENDACIONES DE LA SÉPTIMA CONFERENCIA INTERNACIONAL AMERICANA

Conferencia radiotelefónica del Ing. CARLOS WAUTERS pronunciada el 16-2-39

En el corriente año se celebra en esta Capital el *Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular*: se cumple una resolución de la *Séptima Conferencia Internacional Americana.* Al distribuir sus tareas, la comisión organizadora argentina se ha inspirado en el programa formulado por la Unión Americana y las expresas recomendaciones de aquella Conferencia.

En cuanto a vivienda popular sólo en dos de ellas concreta el resultado de sus deliberaciones. En la primera recomienda que se facilite *por todos los medios posibles,* al acceso a la casa *propia e individual;* y en la segunda, que se evite la formación de *barriadas* de características exclusivas, *especialmente de las llamadas pobres.* Asi, « la arquitectura y construcción de casas baratas », definitivas y no provisorias, presenta una orientación bien definida para la subcomisión en cuya representación pronuncio estas palabras.

A principios de siglo, Bruhnes, el ilustre profesor de geografía de la Universidad de Friburgo, verdadero creador de la que dió en llamarse *geografía física,* hacía resaltar que existen leyes generales de concordancia, muy marcadas, entre las condiciones naturales del suelo y las múltiples manifestaciones de las actividades del hombre que lo explota. En su vivienda, más particularmente, es donde se inclina naturalmente a utilizar los materiales que tiene a mano y a disponer y orientar sus locales según lugares y climas.

En la Argentina este campo de experimentación es de amplitud excepcional. Quien la haya recorrido en varias direcciones y haya tenido oportunidad de visitar los mismos parajes en distintas épocas, habrá po-

dido descubrir una relación perfecta entre el aspecto de cualquier vivienda y el bienestar dominante en la región en que se encuentra. Traduce fielmente una situación económica: podemos afirmar que es el primer síntoma que revela su despertar o su mejoramiento. Trabajo duradero y remuneración discreta es vivienda segura; y esta correlación es evidente en la población rural como en la urbana.

Pero una gran diferencia aparece de pronto entre ellas: para la primera, la vivienda es *individual, rara vez propia;* mientras que para la segunda, no es *ni propia ni individual* para 150.000 hogares obreros, compuestos de cinco o más personas obligadas a vivir en una sola pieza. Si la estadística nos muestra que la rural, apartada la urbana en centros de dos mil habitantes o más, no representa más del 25 % de la total en el país, la primera recomendación de la Conferencia merece especial atención de nuestras autoridades.

Cierto es que la explotación rural, por sus características de extensión habitual, exige la vivienda obrera diseminada en latifundios y hecha por cuenta de sus dueños en terreno propio. Su ocupante es, por lo general, nómade. Su inveterado individualismo es una de las tantas consecuencias del mal de la extensión que aun nos aqueja. Ningún propietario se avendría a enajenar un lote, enclavado en sus tierras, para hacer propia la vivienda individual de su servidor. Una legislación sanitaria rural, honestamente cumplida, podría ser un primer paso para lograr una mejora que sólo vendrá definitiva con la subdivisión de la propiedad.

En cambio, en el ambiente urbano, las industrias que más provocan le concentración obrera, deben dar la señal de las soluciones impostergables que, en los salarios asignados a sus obreros, encuentran su insubstituible fundamento. Cuando la industria busca su aislamiento por cualquier circunstancia, quiere asegurar la concurrencia normal de su personal y resuelve construir viviendas en la vecindad, lo hace en terrenos propios, los valoriza en su provecho y si el obrero, en el mejor de los casos, obtiene una de uso individual, nunca la adquiere y hace propia. El industrial reproduce la táctica del latifundista rural.

Su aparente acción social encubre una simple inversión interesada y para llenar una ineludible necesidad de personal. No es la reclamada para lograr la vivienda *propia e individual.* El industrial manufacturero, obrajero, minero, o en términos más generales, todo empleador, industrial o no, debe ser fiscalizado para que, aun en el caso de realizarla a su modo, llene satisfactoriamente el ideal perseguido por la referida Conferencia en todos los aspectos que la experiencia ha mostrado necesarios: existen medios directos e indirectos para lograrlo.

Hagamos resaltar que la misma Conferencia acentúa su primer recomendación cuando, en la segunda, no quiere *barriadas,* ni siquiera de las mismas viviendas *propias e individuales,* y especialmente si son modestas de las llamadas *pobres,* ya que ni por asomo las admite *colectivas.* Es evidente que procura asegurar una descentralización completa de la vivienda para evitar la aglomeración de un mismo tipo de construcción, arquitéctónico más que constructivo, como se realiza forzosamente con las colectivas.

Ocurre preguntarse si la segunda recomendación es realizable en el ambiente urbano, esto es si es posible asegurar la *vivienda propia e individual* sin formar *barriadas,* no solamente en poblaciones con dos mil habitantes sino en mayores y en esta misma Capital. La contestación debe ser francamente afirmativa, siempre que no se eche al olvido que *sin dinero no hay casa ni vivienda alguna.*

En país de gran extensión territorial y poca densidad de población como el nuestro, ni aun para esta Capital, podría importar una dificultad insalvable, distribuir 50 mil o más viviendas en los 24 kilómetros de su perímetro utilizable al efecto. La tierra es de bajo precio en zona inmediata de pocos kilómetros; permite reducir la influencia perjudicial, que el valor del terreno suele adquirir sobre el costo total de la vivienda, a una justa proporción sin restricción excesiva de sus dimensiones; y ello, sin perjuicio de evitar una aglomeración exagerada. Es posible conservar áreas libres intercaladas que, valorizadas por acción refleja, pueden enajenarse más tarde para atraer viviendas de mayor costo; y con su producido contribuir a formar el capital destinado a perseguir, en el tiempo, esta misma acción social; y realizar el propósito de compenetración educativa y moralizadora que la Conferencia procura alcanzar con esta segunda recomendación, fruto de experiencia ya adquirida.

Una condición esencial se impone para poder cumplir estos afanes: es la que más directamente se reclama del estudio de esta subcomisión. ¿Qué materiales y qué métodos constructivos permiten alcanzar la vivienda higiénica barata? A nadie escapa que su solución acertada facilita, en forma decisiva, la financiación de cualquier plan, por importante que sea: asegura la posibilidad de realizar el aporte pecuniario normal de su ocupante e, indirectamente, la reducción admisible del salario obrero indispensable para hacerle accesible su vivienda.

Dos factores primordiales intervienen para determinar este abaratamiento: la acertada elección del material y la reducción del costo de la mano de obra. Para lo primero, no debemos ser demasiado conserva-

dores y no dar a la expresión « material regional » un sentido excluyente. El cemento armado, a principios de siglo, provocó una campaña de difamación y de calumnias de que fuimos víctimas los pocos que lo preconizaban como material típicamente apropiado al país. Ningún beneficio personal sacamos de esta visión clara del porvenir; pero el material se ha impuesto en todas partes; y con evidentes ventajas generales para la reducción del costo de las construcciones de toda índole.

Este precedente se reproduce ahora frente a la utilización de « materiales artificiales ». Aplicados en gran escala con excelentes resultados, en varias naciones europeas en los últimos años, lo han sido, de preferencia en viviendas de un solo piso, como deben serlo las obreras individuales. Si bien parten de materias primas regionales, las combinan con otras que mejoran sus propiedades y las adaptan mejor al ambiente que las primarias, la madera, la piedra, el adobe y el ladrillo, simple tierra cocida. A estas nos aferramos sin dar paso a la técnica y sus progresos como lo hacen aquellas naciones.

Asi como entonces el cemento armado se impuso por el esfuerzo de algunos que fuimos tildados de temerarios, asi ahora hace falta que las autoridades oficiales, vinculadas a estos problemas, se decidan a ensayar estos nuevos materiales, en distintas regiones del país y, por vía experimental, permitan juzgar de sus resultados prácticos. En este terreno la subcomisión sólo puede esperar el concurso privado; es muy cierto que sin aquella investigación, a unas opiniones se opondrán otras y que nada habremos adelantado en concreto sobre la materia, con referencia a su resultado en el país.

En cuanto a la obra de mano es universalmente reconocido que influye en la industria de la construcción edilicia más que en la mayoría de otras; y esta influencia se acentúa con el aumento de los salarios necesarios para contribuir a resolver el problema social que nos ocupa. La mecanización acompaña la producción de los materiales artificiales; y esta circunstancia contribuye a su difusión cada vez mayor.

Como en cualquier industria, la organización de sus actividades, la seguridad y la regularidad del consumo de su producción, la movilidad de sus instalaciones esenciales, etc., son factores que permiten la distribución de sus beneficios en diversas zonas del país, previamente experimentadas en pequeña escala, aun a riesgo de algún mayor gasto inicial. Es todo un programa en la acción social que persigue con indiscutible interés esta Conferencia. De aquí que solicitemos el patriótico concurso de todas las personas que, en una u otra forma, se sientan atraídas por este aspecto de la acción social que promueve ya actividades internacionales.

D. TOMAS M. PEARSON

Su fallecimiento

Intenso pesar ha causado en la Comisión Nacional de Casas Baratas el fallecimiento de su ex-Contador Jefe, don Tomás M. Pearson, ocurrido el 23 de julio ppdo.

Fresco permanece aun el recuerdo del homenaje que con motivo de su retiro de las actividades le rindiera el personal de la Institución, en acto auspiciado por los señores Miembros de la misma.

Su rectitud, su bondad, su hombría de bien y su ejemplar contracción al trabajo, le valieron la estima de sus camaradas y de sus superiores.

Rendimos nuestro mejor homenaje a quien por espacio de 23 años prestó, con inteligencia y lealtad, importantes servicios en la Contaduría de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

BIBLIOGRAFIA

I. — Legislación

Ley de Viviendas de 1937 de Estados Unidos. — Traducción del Ing. José M. Ahumada (h.). « La Ingeniería », junio 1939, pág. 479.

II. — Urbanismo y Planificación Rural

Planificación Subterránea. — Ponencias al XVI Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación. Méjico. 1938.

Planificación y Recreación. — Ponencias al XVI Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación. Méjico. 1938.

Habitación en los países tropicales y subtropicales. — Ponencias al XVI Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación. Méjico. 1938.

Enseñanza de la Planificación. — Ponencias al XVI Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación. Méjico, 1938.

Boletín del XVI Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación. — Colección completa. Méjico. 1938.

La Planificación de la Ciudad de Méjico. — 1918-1938. Por el Arquitecto Carlos Contreras. Méjico. 1938.

La habitación agrupada y la aislada en relación con el problema del empleo del tiempo libre. — Por el Lic. Adolfo Zamora. Méjico. 1938.

La cuestión del tránsito en una ciudad que carece de subsuelo adecuado para vías subterráneas o elevadas. — Por el Lic. Adolfo Zamora. Méjico. 1938.

Reflexiones sobre la distribución urbana colonial de la Ciudad de Méjico. — Por Edmundo O'Gorman. Méjico. 1938.

Planos de la Ciudad de Méjico. — Siglos XVI y XVII. Por Manuel Toussaint, Federico Gómez Orozco y Justino Fernández. Méjico. 1938.

La enseñanza del urbanismo en la República de Cuba. — La Habana, 1938.

Formación de las zonas urbanas (Zoning). Por Walter H. Blucher, Director Ejecutivo de la Sociedad Americana de Planificación. Ponencia al Primer Congreso Panamericano de Municipios. Revista « Arquitectura ». Nº 71, Junio 1939. Pág. 220. La Habana, Cuba.

El puerto de Buenos Aires en su aspecto urbanístico y funcional. — Por el Ing. Andrés Devoto Moreno. Bs. As. 1939.

Principios fundamentales de trazado de ciudades. — Anteproyecto de Código de Urbanismo. — Voto del Primer Congreso Panamericano de Municipios. Por el Ing. José Lo Valvo, Profesor de la Universidad del Litoral, Argentina. Revista « Arquitectura », Nº 71, Junio 1939. Pag. 230. La Habana. Cuba.

III. — Vivienda urbana

La question de l'habitation urbaine aux Pays-Bas. — Por H. Van der Kaa, Inspector General de la Salud Pública, La Haya. Pub. de la Sociedad de las Naciones. Ginebra, 1935.

La question de l'habitation urbaine en Pologne. — Por Jan Strzelecki, Director de la Sociedad de Habitaciones Obreras. Pub. de la Sociedad de las Naciones. Ginebra, 1936.

La question de l'habitation urbaine en France. — Por Etienne Dennery. Pub. de la Sociedad de las Naciones. Ginebra, 1935.

Rapport sur les habitations populaires et économiques en Italie. — Por el Servicio Técnico Central del Consejo Superior del Ministerio de Trabajos Públicos de Italia. Pub. de la Sociedad de las Naciones. Ginebra, 1936.

IV. — Vivienda rural

La habitación rural en Méjico. — Por Alfonso Fabila. Méjico, 1938.

Conférence européenne de la vie rurale, 1939. Bélgica. Pub. de la Sociedad de las Naciones. Ginebra, 1939.

La maison et l'aménagement ruraux. — Informe preparado bajo los auspicios del Comité de Higiene de la Sociedad de las Naciones. Ginebra, 1939.

La casa del obrero agrícola. — Publicación de la Caja de la Habitación. Santiago de Chile, 1939.

Las exigencias de la ley 2607 con respecto a la vivienda rural. — Por el Dr. Juan Casiello. « La Capital », de Rosario, 15 de agosto de 1939.

El problema de la vivienda campesina y sus soluciones más recomendables. — Por el Arq. Luis Bay Sevilla. Revista « Arquitectura », Nº 72, Julio 1939, Pág. 249. La Habana, Cuba.

V. — Política de la vivienda, financiación, etc.

Subsidios para la vivienda. — «Nuestra Arquitectura », Nº 5. Mayo 1939. Pág. 124.

Las casas-habitación para empleados federales construídas mediante préstamos hipotecarios. Méjico, 1939.

¿Qué vamos a exhibir los argentinos en el primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular?. — Por el Ing. Alejandro E. Bunge. « Revista de Economía Argentina », Nº 253. Julio de 1939, pág. 197.

Vivienda popular y protección a la familia numerosa. — Exposición del Ing. Alejandro E. Bunge, en la Comisión Parlamentaria, según la versión taquigráfica aparecida en el Diario de Sesiones de la Cámara de Senadores de la Nación del 13 de Julio de 1939. « Revista de Economía Argentina, Nº 254. Agosto de 1939. Pág. 227.

La vivienda del pueblo. — Por Enrique Dickmann. « La Vanguardia », 19 de Julio de 1939.

Bases para una política financiera de la vivienda popular. — Por el Dr. Raúl G. Migone. « La Fronda », 2 de agosto de 1939.

La vivienda popular. — Por el Dr. Nicolás Repetto. « La Vanguardia », 18 de agosto de 1939.

El Banco Hipotecario Nacional como factor en el fomento de la vivienda popular. — Por Marcos Volonte. « El Pueblo », 29 Agosto 1939.

El problema de la vivienda popular. — Por el Ing. Florencio Ginez Martínez. — « Libertad », 29 de Agosto de 1939.

VI. — Aspecto social e higiénico

El problema de la vivienda sana y barata en la lucha profiláctica contra la tuberculosis. — Por el Arq. Luis Bay Sevilla. Revista « Arquitectura », Nº 70, mayo de 1939. Pág. 183. La Habana, Cuba.

Vivienda y conventillo. — Por el Dr. Juan V. Montiel. « El Pueblo », 18 de junio de 1939.

Una pequeña encuesta sobre la vivienda. — Por el Dr. José María Paz Anchorena. « Servicio Social, Nº 2, Pág. 86, año 1939.

La vivienda obrera. — Su aspecto moral - su aspecto social. — Por Pedro F. Beltramino. « La Capital », Rosario, 29 de Agosto, 1939.

VII. — Revistas, periódicos, etc.

Informations de la Fédération Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme. — Nº 4. Bruselas, 1939.

« *L'Habitation a Bon Marché* ». — Revue Mensuelle. Mayo y Junio, 1939. Bruselas.